قَرَارُ المحْكَمَةِ العُلْيَا في تَقْدِيرِ الحِكْر (17/م)

دراسة فقهية وتطبيقات قضائية

تأليفُ

الدكتور صالح بن سليمان بن حمد الحويس

أستاذ مساعد في الفقه بقسم الشريعة بجامعة أم القرى

1441هـ – 2019م

المُقَدّمَةُ

الحَمدُ للهِ تَعالى الذي علّم بالقلم، علم الإنسان ما لم يعلم، والصلاة والسلام على سيدنا وحبيبنا محمد، الذي أرسله الله رحمةً للعالمين، وعلى آله الطيبين الطاهرين ،وصحابته الدعاة المجاهدين وَبَعدُ:

فَإنَّ عقد الحكر من عُقودَ المعامَلاتِ في الشَريعَةِ الإسلاميّةِ التي كانت فاشية في كثير من المدن والحواضر الإسلامية، كمكة المكرمة والمدينة المنورة والقدس والقاهرة ودمشق وبغداد وغيرها؛ ملبياً لِحاجاتِ الناسِ وَالمجتَمَعِ، وقد قلّت الحاجة لاستعمال هذا العقد منذ فترة طويلة؛ خصوصا في مكة والمدينة شرفهما الله؛ لارتفاع أسعار العقارات فيها مع نزع الملكيات، وظهور عقود جديدة ملائمة لاستثمار العقارات الموقوفة والطلقة المرتفعة الأسعار، ومع نزع العقارات للمصلحة العامة تظهر مسألة تقدير حقّ المحكر والمستحكر من التعويض، وبعد طباعة رسالتي الدكتوراه في الحكر عام (1428هـ) بدأ مشروع خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز رحمه الله لتوسعة الحرم المكي الشريف والساحات المحيطة به، وهو مشروع ضخم أزيلت فيه أحياء كاملة بجوار الحرم الشريف، كحي الشامية، والقرارة، وحارة الباب، والهجلة، والغزة، وشعب علي، وشعب عامر، وجزء كبير من بعض الحارات كحي الحفاير؛ وهذه المواقع يكثر فيها العقار المحكر؛ فرفعت بعضُ الجهات الحكومية، ومن أهل العلم ونظار الأوقاف إلى الديوان الملكي بطلب بحث هذه المسألة، وتكليف المحكمة العليا بإصدار قرار في هذا الموضوع. وذلك في عام (1431هـ) وكنت خلالها مستشارا شرعيا غير متفرغ لإدارة أوقاف عين زبيدة وآبار الطائف، وصدر قرار المحكمة العليا في الحكر**(17/م)** في 1436هجرية، ولما كان هذا القرار متعلقا بموضوع شرعي هو من صميم تخصصي الفقهي؛ حيث درست عقد الحكر في رسالتي الدكتوراه، ثم ترافعت في المحكمة الكبرى بمكة المكرمة لمدة أربعة سنوات(1434-1430) في قضايا الحكورات بصفتي مستشارا شرعيا غير متفرغ لأوقاف عين زبيدة؛ فقد تأملتُ هذا القرار، ورأيت أهميةَ دراسته وبحثه؛ حيث يتعلق بحقوق أوقاف محكرة كثيرة ذات قيمة كبيرة جدّاً، خصوصاً الأوقاف العامة، كوقف

عين زبيدة ونحوها، ومن الواجب شرعا المحافظة على حقوق هذه الأوقاف؛ لما لها من فوائد جليلة في المجتمع، ولطالما خففت الأوقاف عن الدول المسلمة في النفقات، إذا ما أُحسن المحافظة عليها، واستثمارها. وحرصاً على الإسهام في إعادة النظر فيما يقع على الأوقاف المحكرة، من بخس في كثير من الأحيان، بسبب الغلط في التكييف الفقهي لعقد الحكر، والتفسير الخاطئ لكلام أهل العلم فيه، أوالغلط في تطبيقه، وعدم مراعاة العرف الجاري المستقر، ونحو ذلك مما سيرد في البحث مفصلا، علماً أنه لم يسبق أن بحث أحد القرار هذا، فيما أعلم.

وقد رتّبت خطة البحث على النحو الآتي:

قَسَمتُ البَحثَ إلى مقدمةٍ، ومَبحَثَينِ، وخاتمةٍ، وفهارس.

المقدمة : تَشتملُ على مدخلٍ للموضوع، وخطةِ البحث.

المَبحَث الأَوّل: تعريف الحكر والمحكمة العليا.

المطلَب الأَوّل: تعريف الحكر لغة واصطلاحا.

المطلَب الثاني: التعريف بالمحكمة العليا بالمملكة العربية السعودية .

المَبحَث الثاني:قرار المحكمة العليا(17/ م) وبيان أثره على الأحكام القضائية في الحكر

المطلَبُ الأَوّل:نظرات في قرار المحكمة العليا (17/ م) ودواعي إصداره .

المطلَبُ الثاني: أثر قرار المحكمة العليا (17/ م) على الأحكام القضائية .

المطلَبُ الثالِثُ: قرار المحكمة العليا (17/ م) في ميزان الفقه الإسلامي .

ثُمَّ الخاتِمَةُ، وفيها أَبرَزُ النَتائِجِ. ثم ملحق الوثائق، ثمّ الفهارس.

وَقَد نَهَجتُ في بَحثي تَوثيقَ الأقوالِ والنقول مِن مَصادِرِها الدالَّةِ، وَالتَحليلَ، وَالمقارَنَةَ، وَالتَرجيحَ، حَسبَ أُصولِ البَحثِ العِلميِّ، وقمتُ بزيارات علمية لبعض محاكم الأحوال الشخصية، لمقابلة أصحاب الفضيلة القضاة، والتوثيق بخصوص قرار المحكمة العليا محل الدراسة، وأشكر أصحاب الفضيلة رؤسائها وقضاتها الذين قدّروا أهمية هذه الدراسات الفقهية الجامعية، وزودوني بما قدروا عليه حسب الأنظمة والتوجيهات من وزارة العدل الموقرة، كما أشكر مركز البحوث بوزارة العدل الذي زودني بخطاب توصية للمحاكم بتزويدي بما يلزم لبحثي.

ومن المعلومِ أن عمل الباحث جهدٌ بشري؛ فقد يطيشُ القلم، ويغلطُ الفكر؛ فآمل ممن يطّلع علي بحثي هذا من المتخصصين أن يزودني بملاحظاته العلمية؛ لأفيدَ منها مشكوراً.

وَاللهَ تَعالى أَسألُ أنْ يَهدِيَني ويُوَفِّقَني وَالمسلِمينَ بِتَوفيقِهِ، وَيُوَجهني لِلصَوابِ، وأنْ يَغفرَ ويَرحمَ أهْلَ العلمِ والبَاحثينَ الذينَ نقلتُ عَنهم، أو أفدتُ منهُم في هَذا البحث.

وَصَلى اللهُ عَلى سَيّدِنا مُحَمَّدٍ، وعلى آله وصحبه، وَالحَمدُ للهِ رَبِّ العالَمينَ.

د.صالح بن سليمان الحويس الموسى

أستاذ مساعد في الفقه بجامعة أم القرى

المَبحَثُ الأَوّلُ: تعريف الحكر والمحكمة العليا.

المطلَب الأَوّل: تعريف الحكر لغة واصطلاحا.

المطلَب الثاني: التعريف بالمحكمة العليا بالمملكة العربية السعودية .

المطلب الأول: تعريف الحِكْر لغة واصطلاحا.

- الحِكْر لغة: الحِكْرُ -بكسر الحاء المهملة وسكون الكاف- كلمة مولدة، أصلها العربي كلمةُ الحَكَر -بفتح الحاء المهملة والكاف-وهو الماء المجتمِع الذي يَمنعُ أصحابُه غيرهَم من

الانتفاع به؛ لقلته،والجمع:أحْكار[1] والفعل منها: حَكَّرَ يُحَكِّرُ تَحكيراً [2]وبالنظر إلى كثرة استعمال هذا اللفظ في البلاد التي تتحدث بالعربية؛ فقد تطوّر استعماله، وصار من المشتَرَك الذي يحمل عدة معان، فالعلامة محمد مرتضى الزَّبيدي[3] قال مستدركا على كتاب القاموس:((الحِكر؛ بالكسر: ما يُجعل على العقارات، ويُحبَس. مُولّدة)) [4] ويعني بذلك: المقابلَ الماديَّ، والمحبوسَ ما يُشبه الوقف، نظيرَ الانتفاع بالعقار. وقريب منه ما جاء في كتاب الهادي إلى لغة العرب ففيه: ((الحِكْرُ هو: ما يدفعه الرجل لقاء استعماله أرضا أو عقارا)) [5] فهو بهذا الاستعمال يعني العوضَ والمقابلَ التي يُدفع نظير استعمال العقار. وورد في المعجم الوسيط:((الحِكْر: العقار المحبوس))[6] فيستعمل ويطلق على العقار الوقف، بيد أنّ هذا الإطلاق فيه نظر؛ لأنّ العقار الوقف ليس حِكرا على كل حال، فكان الأولى أن يقال: الحِكْرُ هو: العقارُ الوقفُ المحَكَّر، وهذا مستعمل كثيراً في ألسنة الناس قديمًا وحديثًا، في مختلف البلاد الإسلامية، ففي مكة المكرمة مثلاً يقولون: حكر بكير باشا في حارة المسفلة، وحكر الأشراف اللهيمق في حارة جرول، ويريدون بذلك عقاراتهم الموقوفة المحكَّرة؛ لكثرتها في تلك الحارات.

---

(1) انظر: مقاييس اللغة وتاج العروس والمعجم الوسيط(حكر).

(2) انظر: الهادي إلى لغة العرب للكرمي(حكر).

(3) الشريف محمد بن محمد بن محمد الزبيدي، الشهير بمرتضى الزبيدي، عالم موسوعي متفنن، ولد بالهند سنة (1145هـ) ونشأ باليمن واستقر بمصر،ومن أشهر مؤلفاته تاج العروس في شرح القاموس، وشرح إحياء علوم الدين،وغيرهما وتوفي بالقاهرة سنة (1205هـ) انظر: الأعلام للزركلي(70/7).

(4) تاج العروس (حكر).

(5) الهادي إلى لغة العرب(507/1).

(6) المعجم الوسيط(حكر)

- الحكر في الاصطلاح الفقهي: عرّفه العلامة علي حيدر أفندي[1] بقوله: ((هو عقد استئجار أرض الوقف لغرضي غرسها والبناء فيها أو لأحدهما)) [2]

وهذا التعريف قصر الحكر على العقار الوقف، دون الملك، ولعل كثرة استعماله في الوقف دون الملك هو ما جعل الشيخ علي حيدر يقصره على الوقف. ومن خلال التعريف يُكَيِّف صاحبه عقد الحكر بكونه عقد إجارة، والغرض هو البناء على أرض الوقف، وزرعها، أو لأحدهما.

وعرفته بقولي: اتفاق ناظر الوقف أو مالك العقار مع عاقد، على أن يدفع له بدلا يسمى حِكْرا، أو أجرة، أو بدل الحكر، مقابلَ انتفاعه بالعقار، من غير تقدير مدة العقد.

وهذا التعريف يشمل الحكر في العقار الوقف، كما يشمله في العقار الطِّلق.

وقولي: لمدة غير محددة، أي: مطلقة؛ لأن المنتفع لن يرض بالبقاء فترة وجيزة، ثم يخرج.

المطلب الثاني: التعريف بالمحكمة العليا بالمملكة العربية السعودية:

إن التطور في مناحي الحياة اقتصاديا وفكريا واجتماعيا وعرفيا وتقنيا وغير ذلك يتطلب الترتيب والتنظيم من الدولة التي تحكم البلد؛ مراعاة لمصالح الناس، وضمانا للاستقرار والتنمية، والدولة السعودية الثالثة منذ بداية تأسيسها أفادت من التنظيم الموجود سابقا في

(1) الشيخ علي حيدر بن محمد أفندي، من علماء الشريعة وكبار القضاة في أواخر الدولة العثمانية، ولد سنة (1269هـ) تولى رئاسة محكمة التمييز في استانبول، ثم عين أمينا للفتوى، ثم وزيرا للعدل، وكان لا ينقطع عن التدريس. ومن مؤلفاته درر الحكام شرح مجلة الأحكام، وترتيب الصنوف في أحكام الوقوف، وتسهيل الفرائض. انظر: دائرة المعارف الإسلامية، نشر رئاسة الشئون الدينية بتركيا (369/2).

(2) ترتيب الصنوف (م: 144) ومن خلال التتبع وجدت أن جميع فقهاء الحنفية الذين عرفوا الحكر وصفوه أنه عقد إجارة.

الحجاز في العهد العثماني والأشراف[1] فطَوَّرت المحاكم والقضاء على مراحل؛ فمما قامت به إنشاء (هيئة المراقبة القضائية) التي سميت بعد بضع سنوات (هيئة المراقبة الشرعية) للإشراف على المحاكم، والتفتيش على سير القضايا فيها، والتدقيق في الأحكام ونقضها إن لزم[2]وبقيت (دائرة القضاء) بالحجاز سنة 1344هجرية قائمة من العهد السابق، وتأسست رئاسة القضاة في السنة المذكورة بالحجاز، وفي عام 1379هجرية تم تعيين الشيخ محمد بن إبراهيم رئيسا للقضاة في المملكة العربية السعودية، إلى أن توفي رحمه الله[3] وبعده في عام 1390هجرية نشأت وزارة العدل، وحلت محل رئاسة القضاء من حيث الإشراف الإداري والمالي، أمّا تدقيق الأحكام فقد أسند إلى الهيئة القضائية العليا، ثم خطى التطوير القضائي خطوةً كبيرة بصدور نظام القضاء الأحدث عام 1395هجرية، فتمَّ ترتيب المحاكم ومسمياتها، ومن ذلك مجلس القضاء الأعلى، الذي حل بهيئته الدائمة محل الهيئة القضائية العليا، ومن ضمن اختصاصاته النظر في المسائل الشرعية، التي يرى وزير العدل ضرورةَ تقريرِ مبادئ عامة شرعية فيها، وتولى رئاسة مجلس القضاء الأعلى سماحة الشيخ عبدالله بن حميد[4]رحمه الله، ثم صدر نظام القضاء المعمول به حالياً في المملكة العربية السعودية بالمرسوم

---

(1) انظر: التنظيم القضائي في المملكة العربية السعودية، سعود آل دريب (ص:280)

(2) انظر: القضاء في المملكة العربية السعودية، وزارة العدل (ص:82)

(3) الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبداللطيف آل الشيخ ولد سنة (1311هـ)من كبار فقهاء الحنابلة في القرن الرابع عشر الهجري، ومفتي البلاد السعوديَّة، ورئيس قضائها، ومن أشهر ما ترك من علم؛ هو فتاواه ورسائله التي جمعها الشيخ مُحَمَّد بن عبدالرحمن بن قاسم رَحِمَهُ اللهُ تَعالى -13 مجلداً -وله أيضاً رسالة بعنوان: تحكيم القوانين وتوفي سنة (1389هـ).انظر: علماء نجد خلال ثمانية قرون للبسام (1/ 229)

(4) الشيخ عبدالله بن محمد بن عبدالعزيز آل حميد الخالدي، وُلد في الرياض سنة (1329هـ) وحفظ القرآن صغيراً، وتلقى العلم عن علماء نجد، من أبرزهم الشيخ محمد بن إبراهيم، وتولى القضاء عام (1357هـ) وبعض الأعمال الأخرى، ثم رأس مجلس القضاء الأعلى سنة (1395هـ) ومن مؤلفاته: حكم اللحوم المستوردة. وذبائح أهل الكتاب. وهداية الناسك إلى أحكام المناسك. وتوفي عام (1402هـ) انظر علماء نجد للبسام (336/4).

الملكي رقم (م/78) وتاريخ 9/19/ 1428، الذي تضمن إنشاء المحكمة العليا؛ لتتولى الاختصاص القضائي لمجلس القضاء الأعلى سابقا، وتعديل مسمى مجلس القضاء الأعلى؛ ليصبح المجلس الأعلى للقضاء، والمحكمة العليا التي أصدرت القرار محل الدراسة تعد أعلى سلطة قضائية بولاية القضاء، واختصاصها الرئيس هو التصديق على الأحكام القضائية، ونقضها، وتقرير المبادئ القضائية، وتعديلها، ويصدر القرار بواسطة الهيئة العامة للمحكمة العليا؛ فقد نصت المادة (13) من نظام القضاء على أن يكون للمحكمة العليا هيئة عامة برئاسة رئيس المحكمة وعضوية جميع قضاتها تتولى من ضمن ولايتها: تقرير مبادئ عامة في المسائل المتعلقة بالقضاء. وهذا يمنح الهيئةَ توحيدَ الاجتهاد في المسائل الاجتهادية، وتوحيد الرأي في المسائل الفقهية الخلافية، ولا تنعقد الهيئة إلا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل، بمن فيهم الرئيس، أو من ينوبه، وتصدر القرارات بأغلبية الأعضاء الحاضرين، وقراراتُ الهيئة قرارات نهائية لا يجوز الطعن فيها، بيد أنّ العدول عن اجتهاد سابق يجب أن يوافق عليه الأغلبية من أعضاء الهيئة، دون حاجة لموافقة وزير العدل(1).

المَبحَث الثاني: قرار المحكمة العليا (17/ م) وأثره على الأحكام القضائية

المطلَبُ الأَوّل: نظرات في قرار المحكمة العليا (17/ م) ودواعي إصداره .

(1) انظر: التنظيم القضائي لسعود آل دريب (ص: 345،428) والمبادئ والقرارات(ص: 17-19) والوسيط في شرح التنظيم القضائي الجديد في المملكة العربية السعودية، أحمد مخلوف (ص:71-73).

المطلَبُ الثاني: أثر قرار المحكمة العليا (17/ م) على الأحكام القضائية في الحكر.

المطلَبُ الثالِثُ: قرار المحكمة العليا (17/ م) في ميزان الفقه الإسلامي .

المطلب الأول: نظرات في قرار المحكمة العليا (17/م) ودواعي إصداره.

يرتبط ويكثر الكلام في الحكر عند المتخصصين في الفقه والقضاء والمجتمع وبعض الجهات الحكومية، عند نزع العقارات للمصلحة العامة في الحجاز، خصوصا مكة المكرمة، والمدينة المنورة؛ حيث تكثر العقارات المحكرة قرب الحرمين الشريفين.

ففي سنة (1370هجرية) بدأت توسعة الحرم المدني الشريف[1] ؛فظهرت عقارات محكرة كثيرة جداً ضمن التوسعة. وفي عام (1375هجرية) بدأت توسعة الحرم المكي الشريف؛

(1) انظر: الحرمان الشريفان، التوسعة والخدمات خلال مئة عام (ص:107)

فظهرت عقارات محكرة عديدة أيضا[1] ، ويتكرر الأمر هذا كلما نزعت الدولة العقارات للمصلحة العامة في هذين البلدين الطاهرين بشكل خاص، وفي المنطقة الغربية بشكل عام .

وفي عام (1429هجرية) عاصرتُ بداية مشروع توسعة خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله-رحمه الله- وفيها نُزِع الكثير من العقارات المحكرة في الجهة الشمالية والغربية وغيرهما، وتأثرت حارة جرول التي تشتمل على كثير من حكورات أوقاف الأشراف اللُّهَيْمِق البركاتية[2]؛حيث رغب وسعى بعض المستحكرين إلى تحرير الحكر رغبة في الإفادة من ارتفاع الأسعار الذي بدأ، ويتوقع أن يزيد أكثر بكثير، وقد شاهدت هذا الأمر بشكل بيِّن. وقد عملت مستشارا شرعيا غير متفرغ لإدارة أوقاف عين زبيدة وآبار الطائف لمدة أربع سنوات(1430-1434هـ).

وفي هذه الفترة ومع ارتفاع أسعار العقارات عموما، ومنها العقارات الوقفية المحكرة، وعقارات بيت المال المحكرة، والأوقاف الأهلية الخاصة المحكرة، ونحوها، ضج نظّار الأوقاف المحكرة من قسمة ثمن رقبة العقار المحكر بينهم وبين المستحكرين؛ حيث يأخذ مالك الرقبة ربع ثمن أرضه، ويأخذ المستحكر صاحب البناء ثلاثةَ أرباع الثمن، بالإضافة إلى ثمن البناء، ولما كان أغلب قضاة المحكمة العامة[3] يَصعب عليهم تغيير هذه القسمة، باعتبار أن هذا هو

---

(1) انظر: الحرمان الشريفان، التوسعة والخدمات خلال مئة عام (ص:33)

(2) وقف الشريف محمد بن عبدالكريم اللهيمق بموجب صك صادر من محكمة مكة المكرمة برقم (91/98) في 1308 هـ، كان من أكبر الأوقاف في الأحياء القريبة من الحرم الشريف، وحُكرت كثير من عقاراته في السبعينات من القرن الرابع عشر الهجري.وقد حددت مساحته فبلغت (360000م2) بموجب صك المحكمة رقم2/26 في 1376هـ.

(3) في تلك الفترة كانت المحكمة العامة هي المختصة بالنظر في مسائل الأوقاف ومنها الأوقاف المحكرة، ثم نقل الاختصاص تدريجيا إلى محكمة الأحوال الشخصية بعد صدور أنظمة القضاء الجديدة عام 1428هـ.

العمل الجاري؛ وتطبيقا لفتوى الشيخ عبدالله بن حميد رحمه الله[1] في نظرهم؛ وقد صدرت الفتوى إبان عمله رئيسا لمجلس القضاء الأعلى، ولم يكن صدر من المجلس بعدها قرار بخصوص تقدير الحكر ماعدا القرار رقم (247) في 18 /9/ 1428هجرية[2] ومفاده عدم صلاحية جعل رأي الشيخ عبدالعزيز بن صالح رحمه الله[3] قاعدة عامة في تقدير الحكر، عند نزع العقار للمصلحة العامة .

وفي عام (1430) ظهر لقضاة دائرتي الأحوال الشخصية الأولى والثانية بمحكمة التمييز في مكة المكرمة سوء فهم في تطبيق فتوى الشيخ عبدالله بن حميد رحمه الله في قسمة التعويض؛ حيث يحكم القضاة بنسبة 25% للمحكر صاحب الأرض من قيمتها والباقي 75% للمستحكر صاحب البناء، بالإضافة إلى قيمة بنائه، وحصل للقضاة المذكورين استشكال عظيم؛ فخاطبوا رئيس محكمة التمييز بمكة المكرمة بهذا الشأن؛ طلبا لدراسة الموضوع دراسة علمية، ليصدر رأي مقنع للجميع، سواء من مجلس القضاء الأعلى، أو المحكمة العليا، أو هيئة كبار العلماء، أو مجمع الفقه الإسلامي[4]، ورفعت محكمة التمييز

---

(1) انظر فتوى ابن حميد في ملحق الوثائق (1) .

(2) انظر القرار في ملحق الوثائق (2)

(3) الشيخ عبدالعزيز بن صالح بن ناصر آل صالح (1415-1329هـ) وُلد في المجْمَعة سنة (1329هـ)، وتلقّى العلم فيها، ومن أبرز شيوخه الشيخ عبدالله العَنْقرِي، وعين قاضياً في المدينة المنورة سنة (1364هـ) ثم تولى رئاستها سنة (1374هـ) وصار المرجع في الشؤون الدينيَّة، مَعَ إمامة المسجد النبوي الشريف، وعضويَّة مجلس كبار العلماء، ومجلس القضاء الأعلى. وتوفي عام (1415هـ) انظر: علماء نجد للبسام (3: 321).

(4) انظر خطاب رئيس الدائرة الثانية للأحوال الشخصية وقضاة الدائرتين الأولى والثانية بمحكمة التمييز بمكة المكرمة رقم 4/ح/3 في 7/7/ 1430هـ في ملحق الوثائق (3)

خطابا لمعالي الشيخ عبدالرحمن الكلية[1] رئيس المحكمة العليا بهذا الموضوع، فكتب جوابا مطولا أبان فيه رأيه صراحة بأنّ التحكير أو التصبير المطلق من المدة (غير المحدد المدة) يُعتبر بيعاً لرقبة الأرض، لا إجارة، والأرض المبيعة بهذه الصفة تُعتبر ملكاً لمن اشتراها؛ أرضها وبناؤها.وإذا كان محدد المدة ولو طالت فإنه عقد إجارة يأخذ أحكامها، مهما بلغت مدته[2]. وقد نقدت هذا الخطاب، ضمن دراسة لخطاب معاليه المشار إليه آنفا، وأَرسلها معالي وزير المياه والكهرباء إلى معالي رئيس المحكمة العليا للاطلاع عليها؛ كوني متخصصًا في عقد الحكر[3] .

وكتبت بعض الجهات الرسمية والأهلية للديوان الملكي تشكو بخس تقدير عقاراتها المحكرة، عند نزع الملكية للمصلحة العامة الذي تعمل به المحاكم بحجة أنه العمل الجاري، ومن أبرز من اهتم بذلك إدارة أوقاف عين زبيدة وآبار الطائف، إبان عملي فيها مستشارا شرعيا غير متفرغ؛ فقد كتب معالي وزير المياه والكهرباء[4] إلى خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز رحمه الله خطاباً في هذا الموضوع، موضحاً فيه الظلم الواقع على حكورات عين زبيدة ونحوها، ومنوهًا بما كتبه معالي الشيخ عبدالله بن منيع المستشار الشرعي بالديوان الملكي

---

(1) الشيخ عبدالرحمن بن عبدالعزيز الكلية، ولد بالشُّقة من ضواحي بريدة بالقصيم سنة (1363هـ) وحصل عل الماجستير من المعهد العالي للقضاء، ثم تدرج في السلك القضائي إلى أن صار رئيس المحكمة العليا في عام (1430هـ) ثم انتهت خدمته في عام (1434هـ) وصار عضوا في هيئة كبار العلماء.

(2) انظر خطاب رئيس المحكمة العليا لمحكمة التمييز(30/1885) في 11/ 7/ 1430 في ملحق الوثائق(4)

(3) انظر خطاب الوزير إلى رئيس المحكمة العليا في ملحق الوثائق (5).

(4) كان الوزير آنذلك معالي المهندس عبدالله الحصين، وهو الناظر الشرعي على وقف عين زبيدة.

بخصوص وضع الحكورات والظلم الواقع عليها[1] فصدر الأمر السامي البرقي الموجه للمحكمة العليا بهيئتها العامة لدراسة هذا الموضوع، وتقرير مبدأ فيه[2].

وبعد أربع سنوات أصدرت الهيئة العامة للمحكمة العليا بالأغلبية قرارها رقم (17/ م) وتاريخ 10 /1436/3هجرية ونصه: ((الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه، وبعد: فإنّ الهيئة العامة للمحكمة العليا بناءً على الصلاحية الممنوحة لها بموجب نظام القضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/78) وتاريخ 9/19/ 1428هجرية؛ اطلعت على الأمر الملكي رقم (8630/ م ب) في 1431/12/18هجرية، بشأن طلب النظر في الأرض المحكرة، حين تنزع للمصلحة العامة، وتقرير مبدأ فيما يستحقه كل من المحكر والمستحكر من القيمة. وبعد الاطلاع على ما ذكره العلماء في هذا الموضوع من رسائل وبحوث، وما صدر من فتاوى، وما أعدته اللجنة المكلفة من جمع ودراسة، وما عليه العرف والعمل القضائي، وتأمل ذلك كله، فإن الهيئة العامة للمحكمة العليا تقرر بالأغلبية:(في حال نزع ملكية العقار المتضمن حكرا للمصلحة العامة، واقتضى الأمر تقدير ما يستحقه كل من المحكر والمستحكر من القيمة) ما يلي:

أولا: ما وضعه المستحكر في الأرض من بناء، وما في حكمه؛ فالقيمة المقدرة تسلم له، فإن وُجد شرط خلاف ذلك، فمرده للنظر القضائي.

ثانيا: إذا كانت مدة المستحكر مؤقتة إلى أجل؛ فهو كالمستأجر لا يستحق شيئا من قيمة الأرض، وتسلم للمحكر.

(1) انظر العرض البرقي من وزير المياه إلى المقام السامي في ملحق الوثائق (6).

(2) انظر الأمر السامي البرقي في ملحق الوثائق (7).

ثالثا: إذا كانت مدة المستحكر مؤبدة، وله حكم المالك، فله تقدير قيمة الأرض منزوعاً منها ما يقدر للحكر، فإذا قدرت الأرض خالية من الحكر بمئة ألف ريال، ثم قدرت وفيها الحكر بستين ألف ريال مثلاً؛ فالفرق وهو أربعون ألف ريال هو قيمة الحكر، تعطى للمحكر، والباقي للمستحكر.

رابعا: يكون التقدير من قِبَل أهل الخبرة العالمِين بعرف البلد، والعمل الجاري فيها، ويراعى ما بين الطرفين من عقود واشتراطات، وحال العين المقدرة، وما له أثر في التقدير.

خامسا: يكون العمل بهذا القرار ابتداءً من تاريخه، وليس له أثر رجعي)) [1].

هذا القرار نُشر خلاصته في كتاب (المبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامة بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا) من عام 1391 إلى 1437هجرية [2]، والمبدأ القضائي عَرّفته المحكمة العليا بأنه ((القاعدة القضائية العامة الموضوعية والإجرائية التي تقررها المحكمة العليا، وتراعى عند النظر في القضايا، وإصدار الأحكام والقرارات)) [3].

المطلب الثاني: أثر قرار المحكمة العليا (17/ م) على الأحكام القضائية في الحكر.

-أثره على الأحكام القضائية بالمدينة المنورة: سبقت المدينة المنورة غيرها في نازلة قسمة تعويض العقار المحكَّر بين المحكِّر والمستحكِر، عند نزعه للمصلحة العامّة، وذلك في بداية السبعينات من القرن الرابع عشر الهجري، في بداية مشروع التوسعة السعودية الأولى، واستقر

---

(1) انظر قرار المحكمة العليا محل الدراسة في ملحق الوثائق (8)

(2) انظر(ص: 53) وقد أصدر هذا الكتاب القيم مركز البحوث بوزارة العدل، الطبعة الأولى 1438-2017

(3) انظر: المبادئ والقرارات (ص: 16).

العمل القضائي فترة طويلة على عدم قسمة التعويض بين المحكر والمستحكر، بل يستبدل العقار المحكَّر المنزوع للمصلحة العامة بثمن تعويضه كاملا بعقار آخر، يغرس برقبته الحكر السابق.بيد أن رئيس محاكم المدينة المنورة وقضاتها قرروا في عام (1408) هجرية قسمةَ التعويض؛ فيأخذ المحكِّر (7%) منه، والباقي كله للمستحكر. وإذا كان العقار المحكَّر وقفاً يستبدل به عقار على الطريقة السابقة، ثم تغير الوضع؛ فأمر وزير العدل بلزوم العمل بخطاب رئيس مجلس القضاء الأعلى(الشيخ عبدالله بن حميد) القاضي بتقويم العقار حرّاً وتقويمه مشغولا بالحكر، فما بين التقديرين هو قيمة ذلك الحكر[1].وبموجب ذلك استمرت الأحكام القضائية على إعطاء المحكر (7%) من قيمة الأرض فقط، سواء كان العقار طِلقًا، أو وقفاً، ويأخذ المستحكر صاحب الأنقاض (93%) بيد أنّه صدر قرار مجلس القضاء الأعلى رقم (247/ 65) في 18/ 1428 المتضمن عدم صلاحية ما صدر من رئيس محاكم المدينة المنورة سابقا ليكون قاعدة عامة تُعتمد في كل وقت ومكان في المدينة المنورة إلى الأبد، بل ينبغي دراسة الأمر في وقته، مع اعتبار تفاوت الرغبات والأقيام من موضع لآخر، ولو في المدينة الواحدة[2].

ونلاحظ أنّ العمل القضائي في المدينة المنورة تغير ثلاث مرات، خلال خمسين عاما. وبعد صدور قرار المحكمة العليا عام (1436) محل الدراسة لم يتغير التطبيق القضائي بمحكمة الأحوال الشخصية فيها عمّا سبق، وهي جهة الاختصاص حاليا[3]، فيأخذ الوقف المحكر صاحب الأرض (10%) من تقدير قيمة أرضه.

---

(1) انظر: أحكام عقد الحكر(ص:325)

(2) انظر ملحق الوثائق (2).

(3) انظرإفادة محكمة الأحوال الشخصية بالمدينة المنورة في ملحق الوثائق (9).

- أثره على الأحكام القضائية في مكة المكرمة[1]:

بعد قرار المحكمة العليا محل الدراسة لم يصدر أحكام قضائية في هذه المسألة إلّا القليل؛ لعدم وجود مشاريع نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة، ومنها المحكرة، وقد وقفت على ثلاثة صكوك فقط[2] صادرة من محكمة الأحوال الشخصية بمكة المكرمة، والعقار فيها محكر من وقف بكير باشا[3]،وفيه تم إحالة تقدير استحقاق المحكر والمستحكر إلى قسم الخبراء بمحكمة الأحوال الشخصية؛ لتقرر استحقاق المحكر والمستحكر؛ فيقدر الخبراء مثلا الأنقاض بمليون ريال تُدفع للمستحكر، وقيمة الأرض غير محكرة أربعةُ ملايين ريال، وقيمتها محكرة مليون ريال؛ فيعطى صاحب الأرض المحكِّر مليون ريال، بما نسبته (25%) من قيمة أرضه، واستحقاق المستحكر من قيمة الأرض ثلاثةُ ملايين ريال، بما نسبته (75%).

وبالتأمل فيما وقفت عليه من هذه الصكوك الثلاثة، ومقابلة فضيلة رئيس محكمة الأحوال الشخصية بمكة المكرمة حاليا؛ أرى أنّه لم تتغير طريقة قسمة التعويض بين العاقدين عن الفترة السابقة لقرار المحكمة العليا عام (1436) هجرية[4].

(1) ومثل مكة المكرمة محافظة جدة ومحافظة الطائف من جهة تنوع صور الحكر، وتقدير نصيب المحكر والمستحكر عند النزع للمصلحة العامة.انظر خطاب محكمة الأحوال الشخصية بالطائف في ملحق الوثائق (10)

(2) انظر نموذجا من هذه الصكوك في ملحق الوثائق (11).

(3) وقف مشهور بحارة المسفلة بمكة المكرمة،أنشأه بكير باشا الوالي العثماني على الحجاز (ت: 1171هـ) وقد حددت المحكمة حدوده عام (1413هـ) فيحده شمالا: سفح جبل قلعة جياد، وجنوبا: بابور الكعكي، ولا يعرف عرضه. وقد قام بتحقيق ونشر صك الوقفية الزميل الأستاذ الدكتور حسين شافعي في مجلة جامعة أم القرى عام (1430هـ)

(4) ذكرت في كتابي أحكام عقد الحكر أنّ المحكمة الكبرى بمكة المكرمة مرت بخمس مراحل في تقسيم تعويض العقار المحكر بين صاحب الأرض وصاحب الأنقاض، فتنظر هناك (ص:327-333).

بتأمل وتحليل هذا القرار وجدت أنه مشابه تقريباً لرأي الشيخ عبدالرحمن الكلية إبّان عمله رئيساً للمحكمة العليا عام (1430)[1] فقد كيّف التحكير أو التصبير المطلق[2] من المدة (غير المحدد المدة) بأنه بيع لرقبة الأرض، لا إجارة. والحكر المقدر بمدة عقد إجارة يأخذ أحكامها، مهما بلغت مدته.

المطلب الثالث: قرار المحكمة العليا (17/ م) في ميزان الفقه الإسلامي:

لم يتكلم الفقهاء كثيراً عن عقد الحكر، فضلاً عن تكييفه ووصفه الفقهي، ما عدا فقهاء الحنفية المتأخرين بعد الألف، وكبار قضاة الحنابلة في المملكة العربية السعودية ابتداء من عام (1375هـ) تقريباً بسبب نزع العقارات للمصلحة العامة بمكة المكرمة والمدينة المنورة. فمن فقهاء الحنفية شيخ المذهب في عصره الشيخ خير الدين بن أحمد ابن نور الدين الأيوبي الرّملي (ت:1081هـ)[3]، ومن الحنابلة المتأخرين رئيس القضاة في المملكة العربية السعودية ومفتيها الشيخ محمد بن إبراهيم آل الشيخ (ت:1389هـ) ورئيس مجلس القضاء الأعلى الشيخ عبدالله بن حميد(ت:1402هـ) [4]رحمهم الله جميعا. ولمّا كانت مسألة تقدير حق المحكر والمستحكر، عند نزع الملكية للمصلحة العامة من النوازل المعاصرة، والاجتهاد فيها

(1) انظر خطابه إلى رئيس محكمة التمييز في ملحق الوثائق (4).

(2) أرى أنه ينبغي في الوقت الحاضر ألا يجمع عقد الصبرة مع عقد الحكر في التكييف الفقهي ونحو ذلك؛ لما يوهم ويوقع في استشكالات وخلط وإشغال للجهات العليا والدولة في المخاطبات والشكاوى ونحوها، وهما وإن كانا يتشابهان من حيث كونهما من العقود الطويلة المدة عادة، بيد أن كل واحد منهما يحمل صورا تختلف عن بعضها، في المصطلح نفسه،ومن ذلك أنني ذكرت خمس صور للصبرة في نجد والأحساء. أنظر: أحكام عقد الحكر(ص: 97-108).

(3) انظر ترجمته في خلاصة الأثر للمحبي (134/3_139)

(4) تقدمت ترجمتهما .

وارد؛ فليس من الغريب أن تختلف أنظار الفقهاء والباحثين فيها، وسبب الخلاف هو الاختلاف في التكييف الفقهي في عقد الحكر بين من يراه إجارة، ومن يراه بيعاً، ومن يفصل في المسألة.ومغلوم أن التكييف الفقهي لأي عقد هو إعطاؤه وصفه الفقهي بحسب الآثار المقصود ترتبها من العقد. ويمكن حصر هذا الخلاف في تكييف عقد الحكر في ثلاثة أقوال، وذلك على النحو الآتي:

القول الأول: أنّ عقد الحكر عقد إجارة، وهو قول الحنفية؛ فبالرجوع إلى كتب الحنفية المعتمدة عند المتأخرين نجد أنّهم كيّفوا عقد الحكر بكونه إجارة من نوع خاص، وليس بيعا، وأنّ المبلغ المعجل المدفوع في بداية التعاقد هو بدل الإجارة المعجل.

قال شيخ الحنفية الرملي: ((**الاستحكار عقد إجارة يُقصد به استبقاء الأرض مقررة للبناء والغرس، أو لأحدهما**))[1].

وقال العلامة الفقيه محمود الحمزاوي مفتي الشام[2] ((وإن كانت بناء في أرض وقف؛ فتسمّى احتكاراً، وهو أن يأذن المتكلم على عَرصة الوقف بالبناء للمستأجر، وأنّ ما يبنيه يكون ملكا له، بعد أخذه قدراً معجّلاً منه يسمونه خدمة، وربط قدرٍ مؤجلٍ سنويّ))[3].

---

(1) الفتاوى الخيرية (126/2).

(2) الشيخ السيد محمود بن محمد نسيب الحسيني الحمزاوي عالم فقيه حنفي، ولد بدمشق سنة(1236هـ) وأسرته تولت نقابة الأشراف قروناً عديدة، وتولى مناصب عديدة أبرزها منصب مفتي الشام، ومن مؤلفاته: القواعد الفقهية، وقواعد الأوقاف، والفتاوى المحمودية، وتوفي عام (1305هـ). انظر: حلية البشر في تاريخ القرن الثالث عشر للبيطار(3/ 1467) والأعلام للزركلي (185/7).

(3) الاستكشاف عن تعامل الأوقاف للحمزاوي (ص:85) تحقيق: د. صالح الحويس، مجلة أوقاف، عدد (17) ذو الحجة (1430هـ) الأمانة العامة للأوقاف بالكويت.

قال العلاّمة ابن عابدين شيخ الحنفية في زمنه[1] عن الخدمة : ((هي في الحقيقة تكملة أجرة المثل أو دونها))[2].

ومن الواضح أن المذهب الحنفي كيّف عقد الحكر بكونه عقدَ إجارة من نوع خاص، ولو تضمّن دفعَ مبلغٍ معجّلٍ في بداية التعاقد، فعدَّه أجرةً معجلة، هي تكملة أجرة المثل أو دونها. قال العلامة الشيخ محمد أبُوزهرة[3]بعد تعريف الرملي:((فالحكر على هذا الأساس عقدُ إجارة، ولا يصح أن يُخرج من ذلك الوصف إلى غيره، وكلُّ من يفهمه على غير هذه الصفة يُخرجه عن حقيقته...، وأقصى ما يعطاه المحتكر من المزايا أنّ له حق الأولوية في الإجارة، إذ أنّه أحق من غيره بها، وليس لناظر الوقف أن يزعجه بطلب الهدم أو القلع، أو يباعد بينه وبين بنائه وشجره، ما دام يدفع أجرة المثل، ويسمى هذا حق القرار)) [4].

قلت: إن تكييف الحنفية لعقد الحكر بأنه عقد إجارة، ولو كان مشتملاً على ما يدفعه المستحكر في أول العقد من مبلغ معجل كبير عادة، ومؤجل سنوي ضئيل فقه مستقيم؛ ووسيلة مطلوبة شرعا في المحافظة على الأوقاف وحقوقها. ولما كان مذهب الحنفية هو المطبق

---

(1) الشيخ مُحَمَّد أمين بن عمر بن عبدالعزيز عابدين ولد بدمشق عام (1198) فقيه الشام وإمام الحنفيَّة في عصره، صاحب التصانيف المفيدة، منها: حاشيته الشهيرة ردّ المحتار على الدر المختار، والعُقود الدريَّة في تنقيح الفتاوى الحامديَّة، ومنحة الخالق على البحر الرائق. وتوفي عام (1252هـ) انظر: حِليَة البِشَر في تاريخ القرن الثالث عشر للبيطار (3: 123) الأعلام للزركلي (6: 42).

(2) حاشية ابن عابدين (17/4) .

(3) الشيخ محمد بن أحمد أبو زُهرة، ولد عام (1316هـ) من كبار علماء الشريعة الإسلامية في القرن الرابع عشر الهجري، له أكثر من خمسين مصنفا، ومن مؤلفاته: الملكية ونظرية العقد، والوقف ماضيه وحاضره، والحكر. انظر: الأعلام للزركلي (2/6) وتشنيف الأسماع بشيوخ الإجازة والسماع، محمود سعيد (ص:461).

(4) الحكر، محمد أبو زهرة، نشر بمجلة القانون والاقتصاد، العدد الخامس والسادس، السنة العاشرة، ربيع أول(1359هـ) (ص:94)

إفتاء وقضاء في أغلب الأقطار الإسلامية، ومنها الحجاز؛ فالمستحكر لا يجهل تكييف فقهائهم للمعجل بكونه إجارة معجلة، هي تكملة أجرة المثل أو دونها، مع وجوب دفع الحكر السنوي الضئيل، فإذا مضت عقود من السنين، كمئة سنة مثلا؛ يكون المستحكر قد استوفى المنافع التى دفع مقابلها الأجرة المعجلة والمؤجلة.

القول الثاني: أنّ عقد الحكر عقدُ بيع . وهو قول شيخنا الفقيه عبدالله البسام رحمه الله[1]، وذكر أنه عقد بيع مقسط الثمن، وأنه قرأه عن كثير من المحققين[2]. وقول رئيس المحكمة العليا سابقاً الشيخ عبدالرحمن الكلية[3]؛ مستدلاً بخطاب الشيخ محمد بن إبراهيم رقم(ص/**726**) في **1375/11/10**هـ، وقرار الهيئة القضائية العليا رقم (**160**) في **1391/6/29**هـ[4].

---

(1) الشيخ عبدالله بن عبدالرحمن بن صالح البسام، من كبار فقهاء الحنابلة في القرن الخامس عشر الهجري، ومؤرخ، ولد بعنيزة عام(1346هـ) درس على العلامة عبدالرحمن السعدي، ثم نهل من علوم عدة بدار التوحيد بالطائف، ثم درس بكلية الشريعة بمكة المكرمة، ثم تدرّج في السلك القضائي إلى أن صار رئيس محكمة التمييز بالمنطقة الغربية، ومن مؤلفاته: نيل المآرب في تهذيب عمدة الطالب، وتيسير العلام شرح وتوضيح الأحكام شرح بلوغ المرام، علماء نجد خلال ستة قرون. وتوفي عام (1423هـ) انظر: مقدمة كتاب علماء نجد بقلم نجله خالد، (1/ 81) تكملة معجم المؤلفين ، محمد خير رمضان يوسف(151/4)

(2) انظر: مجلة المجمع الفقهي (289/1/12) وقد ذكرت أدلته وناقشتها في أحكام عقد الحكر (ص:176-180) فانظرها هناك، ولا حاجة لتكرارها هنا.

(3)انظر خطاب فضيلته إلى رئيس محكمة التمييز بمكة المكرمة (30/1885) في 1430/7/11هـ في ملحق الوثائق (4).

(4) انظر قول الشيخ عبدالرحمن الكلية ضمن خطابه لرئيس محكمة التمييز بمكة المكرمة في ملحق الوثائق (4الورقة 3من 4) وسبق أن عملت دراسة فقهية ناقشت فيها الخطاب المشار إليه.ثم وقفت على مناقشة فضيلة الشيخ عبدالله بن منيع لهذا الرأي والخطاب فانظر مناقشته في ملحق الوثائق (12)

قلت: بخصوص قرار الهيئة القضائية العليا؛ فقد استند القرار نفسه إلى (فتوى) الشيخ ابن إبراهيم المذكورة لتستدل الهيئة به على كون التحكير بدون تحديد مدة معلومةٍ؛ بيعاً لرقبة الأرض.

بيد أنّ فتوى الشيخ، أو كتابَه، أو خطابه؛كانت إجابةً على خطابٍ للشيخ عبدالعزيز بن صالحٍ، استفتى فيه سماحتَه، وذكر فيه صيغة التحكير بالمدينة المنورة زمن الدولة العثمانية، وأنه كان في بداية التعاقد بين المحكّر والمستحكر يدفع المستحكر قيمةَ الأرض وما عليها من بناء أو زرع، ويلتزم بدفع حِكرٍ سنوي ضئيلٍ.

ويُذكر في عقد البيعِ؛ أنّ المبيع هو الأنقاض والأبنيةُ، محافظةً على بقاء الحكر في عين الأرض، وعلى هذا تكون الأرض المحكرة ملكاً لمشتريها، وليس على المستحكر سوى الحكر السنوي يدفعه للبائع.

فهل يصح يُعمم التكييف الفقهي لسماحته في هذه الصورة على صور التحكير المختلفة في مدن الحجاز! بل حتى في البلد الواحد نفسه، إذ قد يوجد فيه صور متنوعة من الحكر!

ثم إن سماحته قد نص على تكييفه الفقهي لبعض الحكورات في مكة المكرمة، وكيّفها إجارةً!

ومثاله عندما طلبت مديرية الأوقاف العامة بمكة المكرمة زيادةَ حكورات الأراضي المقام عليها أبنية الناس؛ نظراً لزيادة الأجور والقِيمةِ، وذلك سنة (1375هـ) وأفاد سماحتُه المديريةَ بما نصه: ((... ظهر لي بعد التأمل هو إبقاء الأحكار على ما هي عليه، وأنها لا تتغير بتغير الأجورِ ارتفاعاً وانخفاضاً؛ فإنّ الحكر في الحقيقة أجرةٌ وعقد لازم من الطرفين، كما لا يخفى)) .

وفي سنة (1383هـ) سأل رئيسُ كتابة عدل مكة المكرمة عمّا يجب اتباعُه عندما يريد نُظّارُ الأوقافِ تحكيرَ العقارات الموقوفةِ، بخصوص حصول الإذن الشرعي من المحكمة، فأفاد سماحته بعدم جواز إجراء عقد التحكير إلا بإذن الحاكم الشرعي؛ لينظر في حصول الغبطة والمصلحة للوقف، وأنَّ رئاسة القضاة سابقاً؛ منعت إجارةَ الوقف لمدة خمس سنوات فأكثر، إلا بإذن الحاكم الشرعي، و أن تُسَّجل الإجارة بالمحكمة، وأن تُعلن، فيجب إنفاذ ذلك؛ لأن التحكير إجارةٌ، فينبغي تعميمه .

قلت: نَصَّ سماحته في الجواب الثاني والثالث على أنَّ التكييف الفقهي لعقدي الحكر بأنهما إجارةً لازمةً، ويلاحظ أنه يتكلم عن حكورات مكة المكرمة الموقوفة أراضيها.

فهل يصح أن ننسب إلى الشيخ ابن إبراهيم أنه يُكيّف عقدَ الحكر المطلق من المدة بكونه بيعاً على جميع صور الحكر المطلقة من المدة، بعد هذه النقول الصريحة عنه، والتي تخالف هذا الرأي!.

القول الثالث: أن عقد الحكر قد يُكيّف بأنه بيع؛، أو إجارة، أوصلح أبداً، وذلك بحسب نوع العقد، فإن أبرم العقد بنقل ملكية المنفعة فهو بيع؛ لأنّه يجوز بيع المنفعة المباحة كالأعيان. وإن كان العقد مؤقتا بمدة فهو إجارة، وإذا انتهت المدة بقي بأجرة المثل؛ لأن العرف جار بأن المتعاقدين على علم أنها لا تستأجر كذلك إلا للتأبيد. وقد يكون العقد مبرماً صلحا أبداً؛ فيمكن القول بأنّه ليس بيعا ولا إجارة؛ لأنّه يجوز بيعه وإجارته، فجاز الاعتياض عنه بالصلح. وهو قول العلامة منصور البُهوتي[1]؛ قال في شرح المنتهى في آخر فصل الصلح عما ليس بمال:(((ويصح شراء ممر في دار) ونحوها، من مالكه،(و) شراء (موضع بحائط يفتح بابا، و) شراء(بقعة تحفر بئرا)؛ لأنها منفعة مباحة، فجاز بيعها كالأعيان. (و) يصح شراء(علو بيت، ولو لم يُبن) البيت...لأنه ملك للبائع، فجاز له بيعه كالقرار... (و) له (فِعلُه) أي: ما تقدّم من الممر، وفتح الباب في الحائط، وحفر البقعة في الأرض بئراً، ووضع البناء والخشب على علو غيره (صلحا أبداً) لأنه يجوز بيعه وإجارته؛ فجاز الاعتياض عنه بالصلح (أو) فِعله (إجارة مدّةً معينةً)لأنه نفع مباح مقصود(وإذا مضت بقي، وله)أي: مالك العلو (أجرة المثل) ولا يطالب بإزالة بنائه وخشبه؛ لأنّه العرف فيه، لأنه يعلم أنّها لا تستأجر إلا للتأبيد، ومع التساكت له أجرة المثل، ذكر معناه في الفنون .قلت: وعلى قياسه الحُكورة المعروفة)) [2].

---

(1) الشيخ منصور بن يونس بن صلاح الدين البُهوتي، شيخ الحنابلة المتأخرين، ولد عام(1000هـ) ودرس على مشايخ عصره الكبار من الحنابلة وغيرهم، ومن أبرز مؤلفاته: شرح المنتهى، وكشاف القناع، والروض المربع، وتوفي عام(1051هـ) انظر: السحب الوابلة لابن حميد(1131/3) وخلاصة الأثر للمحبي (426/4)

(2) انظر: شرح المنتهى للبهوتي (421/3-422) ت: أحمد الجماز، الطبعة الأولى، دار أطلس بالرياض(1440هـ)

القول الراجح: إن المتأمل لعقود الحكر وصيغَها سيلحظ تنوع صورها واختلافها؛ حتى في المدينة الواحدة نفسها أحياناً، فلا مناص من التفريق بينها من جهة التكييف الفقهي، وما سيترتب على ذلك من آثار،كمسألتنا تقدير حق المحكر والمستحكر من التعويض عند النزع للمصلحة العامة مع لزوم مراعاة المذهب الفقهي، الذي نشأ عقد الحكر في إطاره. وتحكيم العرف الخاص في كل بلد، ولا خلاف في هذا بين علماء الشريعة الإسلامية.

وبناء على ما سبق أخلص إلى أن في قرار المحكمة العليا ما يرد عليه على النحو الآتي:

أولا: لقد كيّف قرار المحكمة العليا في فقرة (ثانيا، وثالثا) عقد الحكر بكونه إجارة إذا كان محدد المدة، وبيعا إذا كانت المدة مؤبدة، وله حكم المالك، بيد أن عقود الحكر في الحجاز مطلقة المدة عادة، ولم أقف على عقد حكر فيه محدد بمدة مقصودة، كعشرين سنة مثلا ونحوها، وإنما وجدت عقوداً محددة بمدة غير مقصودة، فمثلا وجدت عقدين من عقود الحكر بمكة المكرمة، حددت مدة أحدهما بسنتين، والآخر بأربع سنوات، دفع المستحكر حكر هذه المدة بالكامل، وهو المقصود من التحديد بسنتين أو أربع سنوات، وأُعطي المستحكر حق البناء على الأرض، وله حق القرار والبقاء، ما دام يدفع الحكر في كل عام بعامه[1]، فإذا كان مثل هذين العقدين هو المقصود من تكييف المحكمة العليا بكونه عقد إجارة؛ فيرد عليه عقدُ الحكر الذي حُددت مدته بسنة أيضا، فيلزم أن يكيف بكونه عقد إجارة، ويلزم عند نزع الملكية للمصلحة العامة أن يعطى المحكر كامل تعويض الأرض. وفي نظري أنّ هذه العقود السابقة ونحوها المقصود منها إطلاق المدة، لا تحديدها، ما دام أن المحكر والمستحكر اتفقا

(1) انظر عقدي الحكر في ملحق الوثائق (13،14).

على إعطاء الثاني حق البقاء والقرار، ما دام يدفع حكر المثل.وتقدم ما ذكره البهوتي أنها لا تستأجر عادةً إلا للتأبيد[1].

ثانياً: إن تكييف عقد الحكر الذي لم تذكر مدته، بكونه بيعا، بدون تفريق بين صور الحكر المتنوعة غلط فادح، وظلم جاثم على الأملاك والأوقاف المحكرة؛ فمن صور عقد الحكر في الحجاز ما تتضمن مبلغا يُدفع في بداية التعاقد يسمى(دخولية، أو إذنا لإقامة البناء، أو تبرعاً، أو جعالةً)[2]، وقد يكون المبلغ المعجل مقابل بيع الأنقاض الخربة القائمة على الأرض فعلا، وتحكير الأرض بأجر سنوي[3] وللمستحكر إنشاء بناء مشترطٍ أوصافه، أو بدون شرط أوصاف معينة. والغالب في العقود التي وقفت عليها في الحجاز هي التعاقد على استحكار أرض الوقف بحكر أو أجر سنوي محدد المقدار، بدون تحديد مدة، وبدون دخولية ونحوها، مع الإذن للمستحكر بالبناء ونحو ذلك، وله حق قرار البناء وبقائه ما دام يدفع الحكر أو الأجر السنوي[4]. وعلى قرار المحكمة العليا سَتُكيّف جميع العقود المبرمة بإطلاق المدّة بكونها بيعاً، وفي هذا نظر ظاهر؛ لأنّ النتيجة هي تسليم صاحب الأنقاض النسبة الأكبر من قيمة الأرض الوقف، بدون تفريق بين صور الحكر التي بعضها يحتمل تكييفه بيعاً، وبعضه لا يحتمل ذلك أبداً.

---

(1) انظر(ص: 24).

(2) انظر: أحكام عقد الحكر (ص: 284 فما بعد) لمزيد الكلام على هذا المصطلحات.

(3) مما يجب الانتباه إليه أن الأنقاض قديما كانت لها قيمة معتبرة، والناظر على الوقف لا يتبرع بها مجانا، بل يبيعها، والثمن يعد من رقبة الوقف.ومثاله صك بعدد(44) جلد(1) لعام (1206هـ) المحفوظ بسجلات محكمة مكة المكرمة، والمنشور في أحكام عقد الحكر (ص:399).

(4) انظر صك عقد الحكر44 في ملحق الوثائق (15).

ثالثاً: أن العرف الجاري بمكة المكرمة قديما هو انفساخ عقد الحكر بسقوط أنقاض المستحكر وتهدمها؛ بسبب قِدمها ومرورِ الزمن. وهذا ما يؤكده عدة من كبار قضاة مكة المكرمة السابقين، وأهلها[1]، وقد أثّر سلباً على هذا العرف الجاري قرارُ الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى رقم (39) في 7/ 4/ 1397هـ.الذي جوّز للمستحكر البناء والهدم بدون إذن ناظر الوقف المحكَّر؛ فخالف هذا القرارُ العرفَ الجاري بمكة المكرمة ونحوها، علماً أنّ الفقه الحنفي هو المعمول به في الحجاز قضاءً وإفتاءً لمدة تنوف على أربعمئة عام (1343-923هجرية)[2]، وهم يعاملون عقد الحكر بتكييفه عقد إجارة، ولم أقف على نصوص لأهل العلم تجيز تغيير العرف الجاري بقرارات قضائية، بل العرف هو الذي يلزم مراعاته، ما دام موافقاً لقواعد الشريعة الإسلامية.

رابعاً: إن تكلفة بناء الدار السكنية قديما أكثر من تكلفة شراء أرضها بمقدار الضعفين بوجه عام، وذلك قبل انتشار استعمال الإسمنت المسلح عام (1375) هجرية. وقد أخبرني بذلك شيخ طائفة دلالي العقار بمكة المكرمة طاهر بن جميل بغدادي رحمه الله في عام (1430) هجرية[3]، وظهر لي أن هذا له أثره عند لجان التقدير قديما، فكانوا يعطون صاحب الأنقاض أكثر من صاحب الأرض من العوض المعد لكامل العقار، بيد أنّ هذا التقدير لا يصلح أن يستمر بعدما توسعت المدينة وارتفعت أسعار الأراضي، وصار سعرها أغلى بكثير من تكلفة البناء عليها، وهذا ما لم يُنتبه إليه جيداً، ومن الغريب العجيب أنّ لجنة

(1) ذكرت في كتابي أحكام عقد الحكر الخلاف في هذه المسألة(ص:317_ 324) ورجحت القول بصحة قول من يفسخ العقد بسقوط الأنقاض وتهدمها؛ معلقا ذلك بما إذا صح وجود عرف جار بمكة المكرمة في ذلك، وإني الآن أجزم بصحة وجود هذا العرف بلا تردد؛ لكثرة من قابلت من المكيين الذين أكدوا ذلك، وانظر من هذه الإفادات التي حصلت عليها بعد طباعة كتابي في الحكر في ملحق الوثائق (16)

(2) انظر: تاريخ مكة المكرمة للسباعي (ص: 237-427) ودرر الحكام لعلي حيدر (416/2)

(3) انظر إفادة الشيخ طاهر بغدادي في ملحق الوثائق (17).

تقدير العقار بمكة المكرمة بعد فتوى الشيخ ابن حميد عام (1400هـ) تبرر إعطاء صاحب الأرض المحكر ما مقداره (20%) من قيمة الأرض، وأعطت صاحب الأنقاض المستحكر(80%) من قيمة الأرض مع قيمة الأنقاض مبررة ذلك بقرارها ونصه((أن صاحب الأنقاض يصعب عليه حصول أرض مماثلة، يقيم عليها سكنه بما يبقيه له من الثمن))[1]؛ فهل يصلح هذا المبرر من الناحية الفقهية؛ ليكون سبباً في طريقة التقسيم هذه!. ويؤكد معالي الشيخ عبدالله بن منيع[2] أنه قابل سماحة الشيخ عبدالله بن حميد رحمه الله بعد فتواه في الحكر، وذكر له بأن قضاة محكمة مكة المكرمة في مسألة النزع للمصلحة العامة يُعطون المستحكر ثلاثة أرباع التعويض، وللوقف الربع، ويحتجون على الأخذ بهذه الطريقة بفتواه فقال: سبحان الله، ولا حول ولا قوة إلاّ بالله، أنا لم أفت بهذا، وأبرأ إلى الله من هذا التصرف، والعكس هو الصحيح[3].

فإفادة فضيلة الشيخ ابن منيع يجب أن توضع في محلها، ولا تُغفل؛ لأنه رجل قضاء وإفتاء مدة طويلة؛ وقد قابل الشيخ ابن حميد بخصوص هذا الموضوع؛ فأفاده بما ذُكر.

الترجيح ورأيي في المسألة:

---

(1) انظر قرار اللجنة في ملحق الوثائق (18).

(2) الشيخ عبدالله بن سليمان بن مُحَمَّد بن مَنيع، ولد في شقراء بنجد عام (1349هـ) وتخرَّج من المعهد العلمي بالرياض، ثم كليَّة اللغة العربيَّة، ونال شهادتها (1377هـ) ثم نال الماجستير من المعهد العالي للقضاء ودَرَس على بعض علماء عصره، ثم عمل قاضياً بمحكمة تمييز الأحكام الشرعيَّة بالمنطقة الغربيَّة، ثم رئيساً لها، ثم تقاعد وعين عضواً في هيئة كبار العلماء بالمملكة العربيَّة السعوديَّة، ومستشارا بالديوان الملكي. ومن مؤلفاته: الورق النقدي (حقيقته، تاريخه، قيمته، حكمه)وبحوث في الاقتصاد الإسلامي، ومجموع فتاوى وبحوث. انظر: تاريخ القضاء والقضاة في العهد السعودي للزهراني (1: 443). واتصال هاتفي بالواتس أب بنجله الأخ رياض يوم السبت الرابع من ربيع الثاني لعام (1441هـ).

(3) للشيخ عبدالله بن منيع خطاب (17 ورقة) في نقد رأي رئيس المحكمة العليا في قسمة التعويض المذكور ضمن خطابه الموجه لرئيس محكمة التمييز بخصوص الحكر، وقد اقتصرت في توثيق كلام الشيخ ابن منيع مما كتبه على موضع الشاهد لما نقلته أعلاه في المتن وانظر هذه الصفحة في ملحق الوثائق (19).

أولا: إن فتوى الشيخ ابن حميد في مسألتنا هذه هو الكلام المحرر الدقيق نظراً، والتي أشار إلى أنها مبسوطة في كتب أهل العلم، وأنه لا داعي لإصدار قرار فيها، فتقدر الأرض خالية من الحكر بكم تساوي، وتقدر بما تساويه وهي مشغولة بالحكر؛ فما بين القيمتين من التفاوت هو قيمة ذلك الحكر. ومعناها في نظري: تقدر الأرض خالية من حق المستحكر بكم تساوي، وتقدر بما تساويه وهي مشغولة بحق المستحكر، فما بين القيمتين هو قيمة ذلك الحق. وهذا الحق يخضع تقديره بحسب نوع عقد الحكر الذي أبرم على الأرض، ومن ذلك ما يلي تمثيلاً:

أولا: إذا كان المستحكر قد دفع مبلغًا معجلاً في بداية التعاقد، ومؤجلاً يُدفع سنويا **من غير تحديد مدة**[1]**، فكم يُقدر حقّ المستحكر من التعويض عند النزع؟.**

ثانياً: **إذا أُبرم عقد الحكر بأجرة سنوية فقط، بدون تحديد مدة، ولا دفع أي مبلغ في بداية العقد باسم دخولية ونحوها**[2]**؛ فكم يُقدر حق المستحكر؟ علماً بأنّ أغلب عقود الحكر في الحجاز على هذه الصورة، ما عدا المدينة المنورة. وأرى أن يُعطى المحكر ثلاثة أرباع قيمة أرضه، إذا كان للمستحكر أثر في تحسين وضع العين المحكرة، وزيادة الأسعار في منطقتها، وإلا أخذ المحكر نفسه كامل قيمة أرضه؛ لأن المستحكر لم يدفع مالا مقدما في مقابل المحل في بداية التعاقد. وهذه الصورة من الغلط تكييفها بيعا؛ لما تقدم. ولا يعطى المحكر حالياً سوى (25%) من قيمة أرضه**[3].

---

(1) انظر صك كاتب عدل مكة المكرمة بعدد (213) في1369/2/3هـ في ملحق الوثائق (20) وفيه حُكرت الأرض الخالية بمئة ريال عربي، ودفع المستحكر (1000) ريال عربي في بداية العقد تبرعا للوقف .

(2) انظر صك كاتب عدل مكة المكرمة بعدد (638) في1368/6/28هـ في ملحق الوثائق(21).

(3) انظر الصك الصادر من محكمة الأحوال الشخصية بمكة المكرمة رقم (401021089) في1440/2/9هـ في ملحق الوثائق (11).

ثالثا: يوجد صورة في المدينة المنورة تشبه صورة في مكة المكرمة، وفيها يدفع المستحكر مبلغا كبيرا في بداية التعاقد، وحكرا سنويا ضئيلا من غير تحديد مدة، والعمل في مكة على إعطاء المحكر ربع قيمة الأرض فقط ، بينما في المدينة يعطى(10%) فقط، وينبغي توحيد الإجراء، وأرى أن يُعطى المحكر في هذه الصورة ما لا يقل عن(50%) من قيمة الأرض؛ لأن المذهب السائد في الحجاز هو المذهب الحنفي، وقد جرى العرف فيه على تكييفه إجارة ، وقد مضت السنوات الطويلة جداً على إبرام تلك العقود، والمستحكر استوفى منفعة العين المؤجرة التي دفع المعجل والمؤجل مقابلها، فلمّا انتزعت العين المؤجرة وهدمت للمصلحة العامة؛ فقد انفسخ العقد، فيأخذ المحكر نصف القيمة؛ لتملكه رقبة الأرض، ويأخذ المستحكر النصف الباقي؛ تعويضا عن حقه في البقاء والقرار المنزوع للمصلحة العامة أيضا. وعلى أقل تقدير لو وُحِّد العمل القضائي بإعطاء المستحكر(25%) في مكة والمدينة شرفهما الله، فهذا خير من التفاوت في الأحكام والصورة واحدة.

الخاتمة وفيها أبرز النتائج

فِي خِتامِ هَذا البَحثِ أُحِبُّ أن أُقيدَ بَعضَ النَتائِجِ باختِصارٍ:

الأولى: أهمية البحوث الفقهية القضائية الأكاديمية لأهل الفقه والقضاء.

الثانيَةُ: أن عقد الحكر من عقود المعاوضات التي كان لها أثر بارز في عقارات الأوقاف.

الثالِثةُ: أن قرار المحكمة العليا محل الدراسة لم يغير شيئا في قسمة تعويض العقار المحكر عند نزعه للمصلحة العامة.

الرابِعَةُ: أن فتوى سماحة الشيخ ابن حميد رحمه الله لا تزال في نظري هي القاعدة المتينة التي يلزم الإتكاء عليها في تقسيم حق المحكر والمستحكر.

الخامِسَةُ: أهميَّةُ الاستِعانَةِ بأهلِ الخِبرَةِ، وَأهلِ العِلمِ مِن أهلِ البَلَدِ نَفسِهِ في مَعرِفَةِ مُعامَلاتهِم، وَعُقودِهِم وَأعرافِهِم الجاريَةِ .

السادسة: الحاجة إلى إصدار قرار من المحكمة العليا يُعدل التكييف الفقهي لعقد الحكر المطلق من المدة من عدّه بيعا إلى التفصيل بذكر الصور الموجودة على أرض الواقع، ثم تكييف الصور المتطابقة بوصف واحد؛ وسنرى صورا متطابقة تعد إجارة، وصوراً أخرى متطابقة تعد بيعا، وصورا أخرى هي ما عبر عنه الإمام البهوتي بقوله (الصلح المؤبد)، وهو الغالب في عقود الحكر، وهذ ما يمكن القول فيه إنه ليس بيعا ولا إجارة.

ملحق الوثائق :

وثيقة رقم (1) خطاب رئيس مجلس القضاء الأعلى الشيخ ابن حميد

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة العدل
[رئيـ]ـس القضـاء الاعلى

الرقم [illegible]
التاريخ [illegible]
المشفوعات [illegible]

من عبد الله بن محمد بن حميد الى حضرة صاحب الفضيله نائب رئيس هيئة التمييز بالمنطقه الغربيه حفظـه الله

سـلام عليكم ورحمة الله وبركاته . . وبعد :

نعيد اليكم خطابكم رقم ١/٣٢٤ وتاريخ ١٤٠٠/١/٢٨هـ ومشفوعه الاوراق المتعلقه بوقف حسن ابوالفرج بالطائف المحكر قطع اراضي منه على البنك الاهلي وورثة عبد الوهاب سندى والذى انتزعت ملكيتها من قبل بلدية الطائف . وما اصدره فضيلة حاكم القضيه الشيخ محمد الطيب محمد يوسف بالصك رقم ١٢٦ وتاريخ ٩٩/٣/١٥هـ بأن يكون لصاحب الارض المحكره ٢٥٪ ولصاحب الانقاض المحتكره ٧٥٪ وتدخل كسر فضيلته بأنه ثبت لديه بأن هذه النسبه فيها غبطة ومصلحة وزيادة لجانب الموقف لأن ماسيأتيه من التعويض يزيد عن حكر الف ومائتي سنة وهو مبلغ نادر لم يحصل للاوقاف التي جرى استبدالها .

وما لاحظته الهيئه على ذلك بأن الغبطة والمصلحة منتفيان في حق الوقف . وطلبكم اصدار قرار بما يجب اتباعه في هذه الحالة وماشاكلها .

وبدراسة كافة اوراق المعامله لم نجد ضمن اوراقها صورة لعقد الأجاره سوى ماذكره فضيله حاكم القضيه في خطابه رقم ١٠١ وتاريخ ١٤٠٠/١/١٩هـ الموجه لرئيس محاكم الطائف بأن الصبرة للأبـد مادامو يؤدون الحكر المسنون .. الخ ..

ونفيدكم بأنه لا داعي لأصدار قرار فالمسألة مبسوطة في كتب أهل العلم وهو أن العقار اذا جعل فيه صبرة مؤبده وهو مايسمى في الحجاز بالحكر وفي نجد صبرة فحكم هذا العقار حكم الارض الخراجيـة التي جعل في رقبتها خراجا مستمرا فالمذهب لا يجوز بيعه لأن رقبته مشغولة بما فيه من تلك الصبرة الابديه والذى عليه العمل واختاره ابن القيم وغيره صحة البيع والمشترى ينزل منزلة البائع في دفع الحكر وفي مثل القضية التي اشرتم اليها وقف حسن ابوالفرج الذى دخل في المشروع فالفتوى تقدر الارض خالية من الحكر بكم تساوى وتقدر بما تساويه وهي مشغولة بالحكر فما بين القيمتين من التفاوت هو مقدار ذلك الحكر .

للاحاطه . والسلام عليكم .

رئيس مجلس القضاء الأعلى

عبدالله بن محمد بن حميد

وثيقة رقم **(2)** **1من2** قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم (65/247) في 1428/9/18هـ

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
مجلس القضاء الأعلى



الرقم : ....
التاريخ : ....
المرفقات : ....

قرار رقم (٢٩٧ /٦٥) وتاريخ ١٨/ ٩/ ١٤٢٨هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لانبي بعده وبعد، فإن مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة في دورته الخامسة والستين بناءً على الصلاحيات المخولة له بموجب نظام القضاء وبعد الاطلاع على كتاب معالي وزير العدل رقم ٢٨/٢٦٢٨٥/١٨ وتاريخ ١٤٢٨/٦/٢هـ المعطوف على كتاب فضيلة رئيس محاكم منطقة المدينة المنورة رقم ٢٨/١٣٨٠٠ في ١٤٢٨/٢/٢٨هـ ومشفوعه المتضمن أن العقارات الوقفية التي فيها حكر ويراد نزعها للمصلحة العامة أو تخليصها من الحكر فالمعمول به أن تقدر نسبة الحكر بـ ٧٪ عملاً بخطاب سماحة الشيخ عبدالعزيز بن صالح - رحمه الله - رقم ٨٣١ في ١٤٠٨/٢/٢٠هـ وبما أن العقارات والأحكار مختلفة وتحديد نسبة ثابتة مشكل لما يترتب عليه من نقص لقيمة العقارات التي يراد تخليصها من الحكر أو نزعها..الخ وطلب فضيلته عرض الموضوع على المجلس لتقرير مبدأ عام فيه. وبعد الاطلاع على قرار هيئة كبار العلماء رقم ٩٦ في ١٤٠٢/١١/٦هـ المؤيد بالأمر السامي رقم ٤/١٦٠٤م في ١٤٠٤/٥/٢٠هـ المبلغ للمحاكم بتعميم الوزارة رقم ١٢/١١٠/ت في ١٤٠٤/٦/٢٢هـ المتضمن أن تكون مسائل الأوقاف المحكرة وغير المحكرة من اختصاص المحاكم الشرعية وأنه لايجوز التعرض لها إلا بمقتضى الصكوك الشرعية..الخ. ونظراً إلى أن موضوع الأوقاف المحكرة ويراد نزعها للمصلحة العامة أو تحريرها من الحكر له جانب من الأهمية ونظراً لتفاوت أسعار العقارات بين يوم وآخر بيعاً وإجارة وتحديد نسبة والحال ماذكر له أثر على الأوقاف وعلى صاحب الحكر كما أن مدة التحكير وما مضى منها له أثره

(الضويحي)

نموذج رقم ق/ ١

وثيقة رقم (2) 2من2 قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم (65/247) في 1428/9/18هـ

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
مجلس القضاء الأعلى

الرقم: ....
التاريخ: ....
المرفقات: ....

وزارة العدل

.. // ٢ // ..

أيضاً وبما أن العمل جارٍ في المحاكم في تخليص العقار المحكر الذي فيه صبره بأن تقدر قيمة العقار وهو حر بدون الحكر أو الصبرة ثم تقدر قيمته وفيه ذلك والفرق هو قيمة الحكر وتعطى لصاحبه وتوحيد الإجراء مطلوب وبما أن الأمر مهم في العناية بحقوق الأوقاف وحقوق الآخرين في الحكورات العامة فإن المجلس يرى أن ما صدر من فضيلة رئيس محاكم المدينة المنورة - سابقاً رحمه الله - عام ١٤٠٨هـ لايصلح أن يكون قاعدة عامة تعتمد في كل وقتٍ ومكان في المدينة إلى الأبد بل ينبغي دراسة الأمر في حينه مما هو معلوم من تفاوت الرغبات والأقيام من موضعٍ لآخر ولو في مدينةٍ واحدة. والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رئيس وأعضاء مجلس القضاء الأعلى

عضو	عضو	رئيس المجلس
محمد بن عبدالله بن الأمير	محمد بن سليمان البدر	صالح بن محمد اللحيدان

عضو	عضو	عضو	عضو
فهد بن عبدالعزيز الفارس	سليمان بن محمد الموسى	ناصر بن إبراهيم الحبيب	غيهب بن محمد الغيهب

عضو	عضو	عضو	عضو
عبدالله بن محمد اليحيى	عبدالرحمن بن محمد الغزي	صالح بن عبد الرحمن المحيميد	سليمان بن عبد الله المهنا

وثيقة رقم(3) خطاب دائرتي الأحوال الشخصية الأولى والثانية بمحكمة التمييز بمكة 4/ح/3في1430

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]



الرقم ....
التاريخ ....
المرفقات ....
الموضوع: ....

٣/ع/٤ في ٢/٧/١٤٣٠هـ

صاحب الفضيلة رئيس محكمة التمييز بمكة المكرمة المحترم

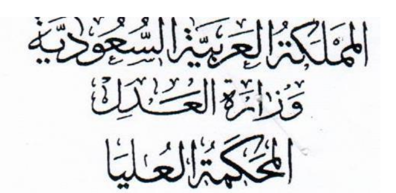
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد:

نرفق لكم الأوراق الخاصه بالحكور وكان قد ورد إلينا معامله من الشيخ / هاني الجبير القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة خاصة بعقار من أوقاف الشريف غالب منزوعة ملكيته وقد حكم فضيلته للمستحكر بتعويض الأنقاض وثلاثة أرباع تعويض الأرض والربع الباقي للمحكر وقف الشريف غالب واعترض على ذلك نظار أوقاف الشريف، وما حكم به فضيلة الشيخ/ هاني عليه العمل جاري من سنوات كثيرة إستنادا لفتوى من سماحة الشيخ/عبدالله بن حميد رحمه الله.وقد ظهر لنا أخيرا مسوغ فهم لفتوى الشيخ / عبدالله وأياً كان فأنه بإعادة النظر في هذه المحكور وكيفية توزيع تعويض الأرض خاصة حصل عندنا استشكال عظيم.ومما ينبغي التنويه عنه أيضا أن تقدير الحكورات بالمدينة المنورة يختلف عن عمل مكة المكرمة وتفادياً للقيل والقال وطلباً للحق وتفادياً للنزاع بالأخذ والرد بين قضاة المحاكم العامة وقضاة محكمة التمييز فإننا نرغب دراسة الموضوع من جميع جوانبه دراسة عميقة وصدور رأي مدعم بالقواعد والأدلة الشرعية يكون مقنعاً للجميع وقاعدة يسار إليها سواء من مجلس القضاء أو المحكمة العليا او هيئة كبار العلماء او مجمع الفقه الإسلامي أعان الله الجميع.

قضاة دائرتي الأحوال الشخصية الأولى والثانية بمحكمة التمييز بمكة المكرمة

قاضي تمييز	قاضي تمييز	قاضي تمييز	قاضي تمييز	قاضي تمييز	رئيس محكمة تمييز
حمد أبانمي	محمد العصفور	عبدالله الفراج	سالم العياد		صالح النجيدي

وثيقة رقم (4) 1من4 خطاب رئيس المحكمة العليا لرئيس محكمة التمييز بمكة 1880/ 30







صاحب الفضيلة رئيس محكمة التمييز بمكة المكرمة سلمه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

فاعيد لفضيلتكم الأوراق الواردة لنا منكم بكتابكم رقم ٦/٢٣٠٢٩ وتاريخ ١٤٣٠/٧/١١هـ، المبني على كتاب أصحاب الفضيلة رئيس الدائرة الثانية للأحوال الشخصية وقضاة الدائرتين الأولى والثانية رقم٤/ح/٣ وتاريخ ١٤٣٠/٧/٧هـ، الجوابي لكتابي رقم ٣٠/١٠٤٨ وتاريخ ١٤٣٠/٥/٢٤هـ، المبني على كتاب معالي رئيس المجلس الأعلى للقضاء رقم ١/٤٩٢ وتاريخ ١٤٣٠/٥/١٧هـ، المعطوف على كتاب فضيلتكم رقم ٦/١٤٥٦٢ وتاريخ ١٤٣٠/٤/٢٩هـ.. بشأن ما ذكره أصحاب الفضيلة من ورود معاملاتٍ خاصة بالتعويضات المصروفة مقابل عقارات محكّرة لأوقافٍ وغير أوقاف، ويطلب أصحابها قسمة هذه التعويضات بين المحكّر والمستحكر، ويصدر بذلك أحكامٌ من أصحاب الفضيلة قضاة المحاكم العامة تُبنى على قراراتٍ من هيئة النظر. وأنّ أصحاب الفضيلة لاحظوا الاختلاف في طريقة القسمة وما ينتج عن ذلك من نزاعٍ حول ما يتمّ من القسمة، وأنّ هذه القضايا بدات تكثر لاسيما في مكة المكرمة، وستزيد كثرتها بعد صرف التعويضات للعقارات المنزوعة ملكيّتها قرب الحرم. وتلافيًا للتفاوت رأى أصحاب الفضيلة أنّ الأمر يتطلّب دراسةً.. وانه وردهم معاملة من فضيلة القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة الشيخ/ هاني الجبير،خاصةً بعقارٍ من أوقاف الشريف غالب منزوعةٍ ملكيّته، وقد حكم فضيلته للمستحكر بتعويض الأنقاض وثلاثة أرباع تعويض الأرض، والربع الباقي للمحكّر وقف الشريف غالب. واعترض على ذلك نظّار أوقاف الشريف غالب. ويذكر أصحاب الفضيلة أنّ ما حكم به فضيلة الشيخ/ هاني، جرى عليه العمل منذ سنواتٍ استنادًا لفتوى سماحة الشيخ/ عبد الله بن حميد . رحمه الله .، وانه ظهر لهم أخيرًا سوءُ فهمٍ لفتوى سماحة الشيخ/ عبد الله، وبإعادة النظر في هذه الحكورات وكيفية توزيع تعويض الأرض خاصة، حصل عند أصحاب الفضيلة استشكالٌ عظيم. كما ذكروا أنّ تقدير الحكورات بالمدينة يختلف عن عمل مكة المكرمة... الخ. وتطلبون ـ حفظكم الله ـ الاطلاع والتوجيه.

وافيدكم انه جرى الاطلاع. وما دام أصحاب الفضيلة ذكروا أنّ الذي حكم به فضيلة الشيخ/ هاني، جرى عليه العمل منذ سنواتٍ استنادًا لفتوى سماحة الشيخ/ عبد الله بن حميد . رحمه الله .، وانه ظهر لهم أخيرًا سوءُ فهمٍ لفتوى سماحته... الخ. فالذي يظهر من عبارتهم انهم يريدون العدول عن ذلك الاجتهاد الذي استقرّ عليه العمل، إلى

وثيقة رقم (4) 2من4 خطاب رئيس المحكمة العليا لرئيس محكمة التمييز بمكة 1880/ 30

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
المحكمة العليا

الرقم : ....
التاريخ : ....
المرفقات : ....

اجتهادٍ آخر. وما دام الأمر كذلك فإنّ المادة (١٤) من نظام القضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٤ وتاريخ ١٣٩٥/٧/١٤هـ قد نصّت على التالي: "إذا رأت إحدى دوائر المحكمة [محكمة التمييز] في شأن قضيةٍ تنظرها، العدولَ عن اجتهادٍ سبق أن أخذت به هي أو دائرة أخرى في أحكامٍ سابقةٍ، أحالت القضية إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز.. الخ". كما نصّت الفقرة (١) من (رابعًا) من آلية العمل التنفيذية لنظام القضاء، على استمرار محكمتي التمييز في الرياض ومكة المكرمة في تولّي اختصاصاتهما المنصوص عليها في الأنظمة الحالية، (ومنها نظام القضاء الصادر عام ١٣٩٥هـ)، وذلك إلى حين تحويلهما إلى محكمتي استئناف.. الخ.

وعليه فإذا كانت إحدى دائرتي الأحوال الشخصية والأوقاف في المحكمة ترغب العدول عن هذا الاجتهاد، فعليها أن تطلب عقد الهيئة العامة للإذن لها بذلك، حسب المادة (١٤) من النظام. ليتمَّ بذلك دراسة وتأمُّل الموضوع من كافة جوانبه، وبحث المسألة من حيث سببُ الإشكال ومنشؤه. وما قاله أهل العلم سلفًا وخلفًا. وإنني لأرجو من الهيئة العامة للمحكمة أن تستشعر ما يترتّب على العدول عمّا استقرَّ عليه العمل القضائيُّ، وما قد يحدثه ذلك من آثار. فالمقصود هو تحقيق العدل والمصالح ودفع المفاسد والمضارّ.

ومن باب المشاركة في الموضوع، فأفيد فضيلتكم أنه جرى منّي مراجعة المسألة على ضوء ما اطّلعتُ عليه من القرارات والفتاوى التالية (المرفقة صورها):

١. فتوى سماحة الشيخ/ محمد بن إبراهيم رقم ص/٧٢٦ في ١٣٧٥/١١/١٠هـ.
٢. قرار الهيئة القضائية العليا رقم ١٦٠ في ١٣٩١/٦/٢٩هـ. المبني على الفتوى أعلاه.
٣. فتوى سماحة الشيخ/ محمد بن إبراهيم رقم ص/ف١٥٠ في ١٣٧٥/٣/٢٤هـ.
٤. فتوى سماحة الشيخ/ محمد بن إبراهيم رقم ص/ف١٤٦٥/١ في ١٣٨٤/٦/٢هـ.
٥. قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم ٥٧ في ١٣٩٦/٢/١٥هـ.
٦. كتاب سماحة الشيخ/ عبد الله بن حميد رقم ١/٢٧٠ في ١٤٠٠/٢/١١هـ.
٧. قرار هيئة كبار العلماء رقم ٩٦ في ١٤٠٢/١١/٦هـ.
٨. قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة رقم ٦٥/٢٤٧ في ١٤٢٨/٩/١٨هـ.

فتبيّن ما يلي:



وثيقة رقم (4) 3من4 خطاب رئيس المحكمة العليا لرئيس محكمة التمييز بمكة 1880/ 30

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
المحكمة العليا

الرقم : ....
التاريخ : ....
المرفقات : ....

<u>أولاً</u>: إنّ مسائل الأوقاف المحكّرة وغير المحكّرة من اختصاص المحاكم الشرعية. لقرار هيئة كبار العلماء رقم ٩٦ في ١٤٠٢/١١/٦هـ المؤيّد بالأمر السامي رقم ١٦٠٤/٤/م في ١٤٠٤/٥/٢٠هـ المبلّغ للمحاكم بتعميم الوزارة رقم ١٢/١١٠/ت في ١٤٠٤/٦/٢٢هـ].

<u>ثانيًا</u>: التحكير أو التصبير: إمّا أن يكون مطلقًا (أي غير محدّد المدة). وإمّا أن يكون مقيّدًا (أي محدّد المدة ولو طالت):

١. فما كان منه مطلقًا. فإنّ التحكير بهذه الصفة يعتبر بيعًا لرقبة الأرض لا إجارة. والأرض المبيعة بهذه الصّفة تعتبر ملكًا لمن اشتراها: أرضها وبناؤها. وله التصرُّف فيها بالبيع والهبة والوقف والسكن والإسكان وغير ذلك، يتصرّف فيها تصرُّف الملاّك في أملاكهم. وليس للملاك السابقين إلا الصُّبرة. [كتاب الشيخ محمد بن إبراهيم رقم ص/٧٢٦ في ١٣٧٥/١١/١٠هـ وقرار الهيئة القضائية العليا رقم ١٦٠ في ١٣٩١/٦/٢٩هـ].

٢. وأمّا ما كان منه مقيّدًا. فإنه عقد إجارة يأخذ أحكامها، مهما بلغت مدّته.

<u>ثالثًا</u>: لا تتغير الأحكار بتغيُّر الأجور ارتفاعًا وانخفاضًا. فإنّ الحكر عقدٌ لازمٌ من الطرفين. [فتاوى الشيخ محمد بن إبراهيم. مجلد ٨ ص ٨٤].

<u>رابعًا: توزيع ثمن التعويض بين المحكِّر والمستحكر</u>:

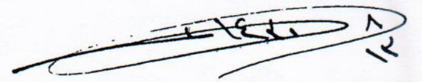
إذا نُزعت الأرض المحكّرة للمصلحة العامة. فإمّا أن يتّفق المحكِّر والمستحكر على المخارجة، وإمّا ألا يتفقوا:

١. فإنْ لم يتّفقوا فيُشترى بثمن العقار عقارٌ مماثلٌ يُثبت فيه الحكر، ويُشترط فيه ما شُرط في أصله، وتبقى الحال على ما كانت عليه: صاحب العقار بيده العقار، وللوقف أو المالك المطالبة فيما سمّي له من الحكر. [فتاوى الشيخ محمد بن إبراهيم المجلد ٨ و ٩ وقرار الهيئة الدائمة برئاسة سماحة الشيخ/ عبد الله بن حميد رقم ٥٧ في ١٣٩٦/٢/١٥هـ].

٢. وإن اتّفقوا، فهناك حالتان:

أ- إمّا أن يكون العقار ملكًا طلقًا أي خاصًا. فهم على ما اتّفقوا عليه.

ب- وإمّا أن يكون وقفًا. فتقوّم الأرض بجميع حقوقها وحدودها ومرافقها خاليةً من الحكر، ثم تقوّم والحكر مثبتٌ فيها، والفرق بين التقويمين هو ثمن الحكر، يكون



وثيقة رقم (4) 4من4 خطاب رئيس المحكمة العليا لرئيس محكمة التمييز بمكة 1880/ 30



لصاحب الحكر، والباقي للمستحكر. وعلى القاضي التحقق من مصلحة الوقف. أمّا البناء والغراس فما قرّر له من تعويضٍ يكون للمستحكر بكامله. [كتاب الشيخ عبد الله بن حميد رقم ١/٢٧٠ في ١٤٠٠/٢/١١هـ وقرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة برئاسة سماحة الشيخ/ عبد الله بن حميد رقم ٥٧ في ١٣٩٦/٢/١٥هـ وقرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة رقم ٦٥/٢٤٧ في ١٤٢٨/٩/١٨هـ].

وهذا هو الذي جرى عليه العمل حتى الآن. وتصدر به الأحكام وتصدّق من مراجعها، وهو الذي يتّفق مع نصّ الفتاوى والقرارات المشار إليها عاليه. وقرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة رقم ٦٥/٢٤٧ في ١٤٢٨/٩/١٨هـ ناسخٌ لما يعارضه، ممّا صدر قبله.

خامسًا: لا يمكن تحديد نسبة ثابتةٍ لتقدير قيمة الحكر، نظرًا لتفاوت أسعار العقارات بين يومٍ وآخر بيعًا وإجارة. وتحديد النسبة له أثرٌ على الأوقاف وعلى صاحب الحكر وعلى المستحكر، كما أنّ مدّة التحكير، وما مضى منها له أثره أيضًا. [قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة رقم ٦٥/٢٤٧ في ١٤٢٨/٩/١٨هـ].

أمّا تحديد نسبة الـ ٢٥٪ فرقًا بين قيمة العقار محكرًا، وقيمته خاليًا من الحكر، فقد فُهمت من كتاب سماحة الشيخ عبد الله بن حميد ـ رحمه الله ـ رقم ١/٢٧٠ في ١٤٠٠/٢/١١هـ على أنها قاعدة. كما أنّ سماحة الشيخ عبد العزيز بن صالح رئيس محاكم المدينة المنورة جعل نسبة الـ ٧٪ قاعدةً في المدينة. والحقّ أنّ القاعدة هي تقدير الأرض محكّرةً وتقديرها خاليةً منه حسب الزمان والمكان، وما بين القيمتين فهو لصاحب الحكر. وعليه فإن كان ما بين القيمتين يعادل ٢٥٪ أو أقلّ منها أو أكثر، فهو المعتبر. [قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة رقم ٦٥/٢٤٧ في ١٤٢٨/٩/١٨هـ].

آمل التفضل بالاطلاع وإكمال ما يلزم. وأرى الاستمرار في نظر القضايا المحكوم فيها، وعدم تأجيلها. ومتى اجتمعت الهيئة العامة لمحكمة التمييز واتّخذت قرارها بالعدول عن الاجتهاد القائم، وصادق عليه وزير العدل ـ حسب النظام ـ، فعندئذٍ يُؤخذ بالاجتهاد الجديد في القضايا المستجدة. والله يحفظكم والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

رئيس المحكمة العليا

عبد الرحمن بن عبد العزيز الكلية

وثيقة رقم **(5)** خطاب وزير المياه إلى رئيس المحكمة العليا (16/1737) في 1431/9/11

17371111431p

Kingdom of Saudi Arabia
Ministry of Water & Electricity
Minister's Office



المملكة العربية السعودية
وزارة المياه والكهرباء
مكتب الوزير

فضيلة رئيس المحكمة العليا وفقه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى خطاب فضيلتكم رقم (٣٠/١٨٨٥)، وتاريخ ١٤٣٠/٨/١٣هـ، الموجه لفضيلة رئيس محكمة التمييز بمكة المكرمة ، بشأن إعادة النظر في استحقاق قسمة تعويض العقار المُحكَّر عند نزع الملكيات ، وحيث تضررت أراضي وقف عين زبيدة (المُحكَّرة) من بعض الأحكام الصادرة ضدها، من جهة تقدير استحقاقها عند نزع الملكيات ، وبقاء الأجرة على ما هي عليه ، أرفق لمعاليكم دراسة فقهية قضائية في مسائل الحكورات ، أعدّها المستشار الفقهي للوقف.

آمل تلطف فضيلتكم بالاطلاع على الدراسة المشار إليها ، وإبداء مرئياتكم حيالها.

مع أطيب تحياتي،، ،،،

وزير المياه والكهرباء



عبدالله بن عبدالرحمن الحصين

ص/ للمكتب.
ص/ للمديرية العامة للمياه بمنطقة مكة المكرمة.
ص/ لأوقاف عين زبيدة.

الرقم: ١٦\١٧٣٧ التاريخ: ١١ رمضان ١٤٣١ المشفوعات: ٤٨ لفة

الرياض - طريق الملك فهد - الرياض ١١٢٣٣ - هاتف الاتصالات الإدارية: ٢٠٥٢٧٤٨ - فاكس: ٢٠٥٢٧٤٩
Riyadh - King Fahd Road - Riyadh 11233 - Communications Dept. Tel.: 2052748 - Fax: 2052749

وثيقة رقم **(6)** العرض البرقي من وزير المياه والكهرباء إلى خادم الحرمين الشريفين (16/181)

Kingdom of Saudi Arabia
Ministry of Water & Electricity
Minister's Office





(برقية خطية)

خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز وفقه الله

رئيس مجلس الوزراء

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أتشرف بأن أعرض على النظر الكريم بأن لدى أوقاف عين زبيدة عدد في المواقع المحكرة ، منها ما ادخل ضمن مشروع جبل عمر ، ومنها ما حكره مستمر ، والإيجار السنوي المتحقق من هذه الحكورات لا يتجاوز مئات الريالات ، لمواقع ومساحات تبلغ قيمة بعضها مئات الملايين ، حيث درجت المحكمة العامة بمكة المكرمة عند تقدير نصيب كل من المحكِّر (صاحب الأرض) والمحتكر (صاحب الانقاض) على تقدير نصيب الوقف المحكِّر بـ(٢٥٪) من قيمة الأرض والبناء ، وتقدير نصيب المحتكر بـ(٧٥٪) من قيمة الأرض والبناء ، وهذا فيه ظلم للوقف وتطبيق يتعارض مع ما نصت عليه فتوى رئيس مجلس القضاء الأعلى (سابقاً) فضيلة الشيخ/ عبدالله بن محمد بن حميد ، يرحمه الله ، والتي نصت على: (تقدير الأرض خالية من الحكر بكم تساوي، وتقدر بما تساويه وهي مشغولة بالحكر ، فما بين القيمتين من التفاوت هو مقدار ذلك الحكر).

وحيث أوضح سماحة الشيخ/ عبد الله بن سليمان المنيع بخطابه (المرفق نسخته)، أن تحديد نسبة كل من المحكر ، والمحتكر ليس تطبيقاً صحيحاً لما جاء في فتوى الشيخ بن حميد ، يرحمه الله ، وإن هذا فيه ظلم للوقف ، كما أن الشيخ بن حميد، يرحمه الله، قد تبرأ قبل موته من هذا التطبيق الباطل ، لما فيه من حرمان الأوقاف من حقوقها، وبناءً عليه فإن غبطة الوقف تتحقق في فك هذه الحكورات.

آمل تفضل النظر الكريم بالتوجيه بما ترونه ، وفقكم الله ، حيال هذا الموضوع.

وتفضلوا ، حفظكم الله ، بقبول فائق التحية والإجلال ،، ،،،

وزير المياه والكهرباء

١٤٢٨/١/٢٥

عبدالله بن عبدالرحمن الحصين

الرقم : ١٦١١٨١ التاريخ : ٢٦ محرم ١٤٣١ المشفوعات: ٢ لفة

وثيقة رقم (7) 1من 2 الأمر السامي البرقي إلى المحكمة العليا(8630/م ب) في 1431/12/18

المملكة العربية السعودية
ديوان رئاسة مجلس الوزراء
(٠٧١)
(٧٠٠١٠٨٩٠٠٧)



برقيــــة

ديوان رئاسة مجلس الوزراء
رقم الصادر : ٨٦٣٠/م ب
تاريخ الصادر : ١٤٣١/١٢/١٨
المرفقات :



فضيلة رئيس المحكمة العليا
نسخة لوزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد
نسخة لوزارة المياه والكهرباء
نسخة للمجلس الأعلى للقضاء

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد :

نبعث لكم نسخة ومشفوعات خطاب فضيلة رئيس المجلس الأعلى للقضاء رقم ٣١/١٨١٣٨ وتاريخ ١٤٣١/١١/١٧هـ ومشفوعاته ونسخة برقية معالي وزير الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة الإرشاد رقم ١٨٩٠/٤/٥ وتاريخ ١٤٣١/٧/٢١هـ المشار فيهما إلى برقية معالي وزير المياه والكهرباء رقم ١٦/١٨١ وتاريخ ١٤٣١/١/٢٦هـ المتضمنة أن لدى أوقاف عين زبيدة عدداً من المواقع المحكرة منها ما أدخل ضمن مشروع جبل عمر، ومنها ما حكره مستمر، والإيجار السنوي المتحقق من هذه الحكورات لايتجاوز مئات الريالات لمواقع ومساحات تبلغ قيمة بعضها مئات الملايين، حيث درجت المحكمة العامة بمكة المكرمة عند تقدير نصيب كل من المحكر (صاحب الأرض) والمحتكر (صاحب الأنقاض) على تقدير نصيب الوقف المحكر بـ(٢٥٪) من قيمة الأرض والبناء، وتقدير نصيب المحتكر بـ(٧٥٪) من قيمة الأرض والبناء، وهذا فيه ظلم للوقف يتعارض مع ما نصت عليه فتوى سماحة الشيخ عبدالله بن محمد بن حميد ـ رحمه الله ـ وأن معالي الشيخ عبدالله بن سليمان المنيع أوضح أن تحديد نسبة كل من المحكر والمحتكر ليس تطبيقاً صحيحاً لما جاء في تلك الفتوى. وتضمنت برقية معالي وزير الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد أن الوزارة تؤيد ما أشار إليه معالي وزير المياه والكهرباء وأكد عليه معالي الشيخ عبدالله بن سليمان المنيع من فك تلك الحكورات وذلك بأن يكون العمل بالفتوى وفق نصها من تقدير الأرض وهي حرة وتقدير قيمتها وهي مشغولة بالحكر والفارق بين القيمتين هو قيمة الحكر الذي يستحقه المستحكر (صاحب الأنقاض) وهذا ما تبرأ به الذمة ويحقق العدل.

7 - 2725

وثيقة رقم (7) 2من 2 الأمر السامي البرقي إلى المحكمة العليا(8630/م ب) في 1431/12/18

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية

ديوان رئاسة مجلس الوزراء

(٠٧١)

(٧٠٠١٠٨٩٠٠٧)



برقيـــة

الرقم ....٤../...

التاريخ...

المرفقات...

تضمن خطاب فضيلة رئيس المجلس الأعلى للقضاء ما أوضحه فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة، وما أوضحه معالي الشيخ عبدالله بن سليمان المنيع بخطابه في ١٤٣٠/١٠/١٧هـ عن هذا الموضوع بالتفصيل، وكذلك ما تضمنه خطابكم رقم ٣٠/١٨٨٥ وتاريخ ١٤٣٠/٨/١٣هـ بهذا الخصوص.
ويرى فضيلة رئيس المجلس الأعلى للقضاء الأخذ بفتوى سماحة الشيخ/ عبدالله ابن حميد - رحمه الله - إلا أنه يرى - للأسباب التي أشار إليها - عرض الموضوع على المحكمة العليا بهيئتها العامة لدراسته وتقرير مبدأ فيه وفقاً للفقرة الثانية من المادة الثالثة عشرة من نظام القضاء.

ونرغب إليكم عرض الموضوع على المحكمة العليا بهيئتها العامة لدراسته وتقرير مبدأ فيه، والرفع بالنتيجة.. فأكملوا ما يلزم بموجبه.،،،



عبدالله بن عبدالعزيز

رئيس مجلس الوزراء

وثيقة رقم (8) قرار المحكمة العليا (17/م) وتاريخ 1436/3/10هـ

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
الهيئة العامة المحكمة العليا

الرقم : ....
التاريخ : ....
المرفقات : ....

مطرف ملطرح

قرار رقم (١٧/م) وتاريخ ١٤٣٦/٣/١٠هـ

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه وبعد :

فإن الهيئة العامة للمحكمة العليا بناءً على الصلاحية الممنوحة لها بموجب نظام القضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، اطلعت على الأمر الملكي رقم (٨٦٣٠/م ب) في ١٤٣١/١٢/١٨هـ بشأن طلب النظر في الأرض المحكَّرة حين تنزع للمصلحة العامة، وتقرير مبدأ فيما يستحقه كل من المحكِّر والمستحكر من القيمة.

وبعد الاطلاع على ما ذكره العلماء في هذا الموضوع من رسائل، وبحوث وما صدر من فتاوى، وما أعدته اللجنة المكلفة من جمع، ودراسة، وما عليه العرف، والعمل القضائي، وتأمل ذلك كله، فإن الهيئة العامة للمحكمة العليا تقرر بالأغلبية: (في حال نزع ملكية العقار المتضمن حكراً للمصلحة العامة، واقتضى الأمر تقدير ما يستحقه كل من المحكر والمستحكر من القيمة) ما يلي:

أولاً: ما وضعه المستحكر في الأرض من بناء، وما في حكمه، فالقيمة المقدرة تسلم له، فإن وجد شرط خلاف ذلك، فمرده للنظر القضائي.

ثانياً: إذا كانت مدة المستحكر مؤقتة إلى أجل، فهو كالمستأجر لا يستحق شيئاً من قيمة الأرض، وتسلم للمحكر.

ثالثاً: إذا كانت مدة المستحكر مؤبدة وله حكم المالك، فله قيمة تقدير الأرض منزوعاً منها ما يقدر للحكر، فإذا قدرت الأرض خالية من الحكر بمائة ألف ريال، ثم قدرت وفيها الحكر بستين ألف ريال مثلاً، فالفرق وهو أربعون ألف ريال هو قيمة الحكر تعطى للمحكر، والباقي للمستحكر.

رابعاً: يكون التقدير من قبل أهل الخبرة العالمين بعرف البلد، والعمل الجاري فيها، ويراعى ما بين الطرفين من عقود واشتراطاته وحال العين المقدرة، وما له أثر في التقدير.

خامساً: يكون العمل بهذا القرار ابتداءً من تاريخه، وليس له أثر رجعي.

والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه وسلم.

(الهيئة العامة للمحكمة العليا)

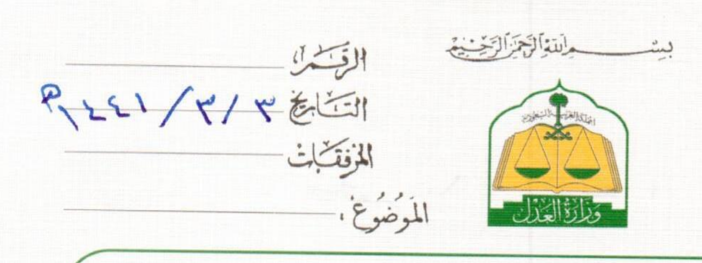
عضو	عضو	عضو
عبدالعزيز بن إبراهيم الحصين موافق عدا ما جاء في (ثالثا ورابعا)، فلي وجهة نظر	د. عبدالإله بن عبدالعزيز آل فريان لي وجهة نظر	سليمان بن إبراهيم الحديثي متوقف
عضو	عضو	عضو
احمد بن حمد المزروع	محمد بن محمد شريم الشعبي	عبدالله بن عبدالرحمن القاسم لي وجهة نظر
عضو	عضو	عضو
احمد بن مقبول حكمي	سعد بن محمد الغامدي	عبدالعزيز بن عبدالله المجلي السبيعي موافق عدا ما جاء في (ثالثا ورابعا)، فلي وجهة نظر

الرئيس

غيهب بن محمد الغيهب

وثيقة رقم (9) إفادة محكمة الأحوال الشخصية بالمدينة المنورة في 1441/3/3هـ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]



فضيلة رئيس محكمة الأحوال الشخصية بمنطقة بالمدينة المنورة　　　　سلمه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته　　　　وبعد

بناءاً على الاستفسار االمقدم لفضيلتكم من سعادة الدكتور/ صالح بن سليمان الحويس عضو هئية التدريس بقسم الشريعة بجامعة أم القرى المتضمن طلبه معرفة الطريقة اللتي يطبقها القضاة وهيئة الخبراء في تعويض العقار المحكر عند نزع الملكيه للمصلحة العامة .

نفيدكم بأن مايخص هيئة الخبراء في الطريقة المتبعة التي يتم إستخراج نسبة الحكر فيها من العقار المحكر على النحو التالي:

قيمة العقار × (١٠٪) = الحكر المراد استخراجه

قيمة الحكر – قيمة العقار = قيمة العقار خالي من الحكر

إذا كان العقار الحكر منزوعاً من قبل الدولة للمصلحة العامة فإنه ينظر لخطاب وزارة المالية عن قيمة العقار المنزوع ثم يستخرج من كامل المبلغ (١٠٪) نسبة الحكر يعطى لصاحب الارض ، وإذا كان غير منزوع من قبل الدولة للمصلحة العامة يطلب من صاحب العقار تقدير العوض من مكتب عقاري معتمد ارضاً وبناءاً(١) وعلى ضوء ذلك تخرج نسبة (١٠٪) قيمة الحكر من إجمالي المبلغ للجهة المحكرة وهذه النسبة ثابتة للحكر في الأونه الأخيرة حسب العرف في منطقة المدينة المنورة ثم بعد ذلك تخرج قيمة العقار خالياً من الحكر ويكون الحكر ارضاً وبناءاً ، علماً بأن الجهة المستفيدة من الحكر حسب ماهو مدون في الصك وغالباً انها وقف سبق تحكيره وبرفقة نموذجين لصكوك قسمة تعويض العقار المحكر الصادرة من دوائر الأوقاف والوصايا .

(١)إذا نقل الحكر على العقار ارضاً قبل البناء يكون إخراج الحكر على الارض فقط وإذا نقل الحكر على العقار بعد البناء يكون ارضاً وبناءاً

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،،

٣/٣
١٤٤١هـ

رئيس قسم الخبراء في محكمة الأحوال الشخصية بالمدينة المنورة/

رجاءالله رجاء المخلفي

نموذج ٠٠٣ – ٠٧ – ١　　　　طبع في ١٤٣٧هـ

وثيقة رقم (10) إفادة محكمة الأحوال الشخصية بالطائف في 1441/3/29هـ



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
محكمة الأحوال الشخصية بالطائف

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم ٤١١١٨٩٠٧٣
التاريخ ٢٩/٣/١٤٤١هـ
المرفقات ب
الموضوع :

فضيلة الشيخ الدكتور / صالح بن سليمان الحويس وفقه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،، وبعد:

فإشارة إلى خطاب سعادة مدير عام مركز البحوث بوزارة العدل رقم (٤٠٩٠٣٧٩٠٠) وتاريخ ١٤٤١/٠٢/١٤هـ المشار فيه إلى إحالة معالي نائب وزير العدل ذات الرقم (٤٠٩٠٣٧٩٠٠) بشأن طلب تسهيل مهمتكم في الحصول على إفادة بخصوص ما تطبقه المحكمة العليا من أحكام قضائية عند نزع الملكية للمصلحة العامة ... إلخ.

عليه نفيدكم بأنه لا يوجد لدينا سوى القضية المقيدة برقم (٤٠١٠٢٥١٨٣) في ١٤٤٠/٠٢/٠١هـ.

والله يحفظكم ويرعاكم . . والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،.

رئيس محكمة الأحوال الشخصية بالطائف

محمد بن سليمان الخالدي
١٤٤١-٣-٢٨هـ

سعود الحارثي

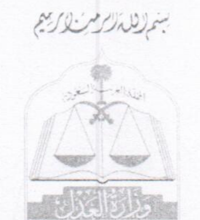
نموذج ٠٠٣ - ٠٧ - ١

طبع في ١٤٣٨ هـ

وثيقة رقم (11) 1من4 الصك الصادر من محكمة الأحوال الشخصية بمكة المكرمة

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

بسم الله الرحمن الرحيم



محكمة الاحوال الشخصية بمكة المكرمة
دائرة الاوقاف والوصايا السادسة عشر
رقم الصك: ٤٠١٠٢١٠٨٩
تاريخه : ١٤٤٠/٠٢/٠٩

صحيفة رقم / ١من ٢

صــك

الحمد لله وبعد فلدى دائرة الاوقاف والوصايا السادسة عشر وبناء علي الانهاء المقيد برقم ٣٩٦٠٥٩٥٨ وتاريخ ١٤٣٩/٠٦/٠٤ هـ والمقامة من المنهي:

الاسم	نوع الهوية	رقم الهوية	النوع	الجنسية
شركة توازن للاستثمار التجاري	سجل تجاري	١٠١٠٢٣٦١٨٣	شركة	

الإنهاء

والحاضر عبد الله بن شرف بن علي الشريف مندوباً لإدارة الأوقاف والمساجد بمكة بالخطاب رقم ٢٦٣٥ /١ في ٢٣ / ٠٦ /١٤٣٧هـ وحضر لحضوره طارق بن معتوق بن بكري عساس وكيل عن أحمد بن إبراهيم بن علي السحيباني سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم ١٠٣٧٦٦٦٢٥٠ بصفته شريك في شركة توازن للاستثمار التجاري بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالرياض رقم ٣٩١١٧٤٥٧٩ بتاريخ ٢٥ / ٧ / ١٤٣٩هـ والتي تخوله حق البيع والإفراغ للمشتري واستلام الثمن والمرافعة المدافعة . وبوكالته عن فهد بن إبراهيم بن علي السحيباني سعود الجنسية بالسجل المدني رقم ١٠٨٨٣٦٩٣٨٢ بالوكالة الصادرة من القنصلية العامة للمملكة العربية السعودية بنيويورك رقم ٥٠٧ / ٨ / ٤٥١ بتاريخ ٢٤ / ٧ / ١٤٣٩هـ المصدقة من الخارجية وفرع وزارة العدل والتي تخوله حق البيع والإفراغ للمشتري والمرافعة المدافعة.

المرافعة

وأنهى عبدالله قائلاً: إن من الجاري في ملك وقف بكير باشا الجاري تحت نظارة إدارة أوقاف مكة المكرمة، كامل المحدود الواقع في محلة المسفلة بمكة المكرمة والقائم عليها الأنقاض القائمة بالحكر و العائدة ملكيتها لشرك توازن للاستثمار التجاري بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم ٢٥١ / ٨٣ بتاريخ ١٨ / ٦ / ١٤٠٧هـ وحدودها شمالاً: شارع،وجنوباً: جار،وشرقاً : شارع ،وغرباً: سكة نافذة،وأطوال أضلاعها كما يلي: الضلع الشمالي ٥,٣١م +٥,٠٠م+٧,٠٠م، والجنوبي ١٣,٢٩موالشرقي ٤,٢٢م+٧,٨٠موالغربي ٧,٤٠مومساحته الإجمالية ١٢٣,٥١٠م٢، ونظراً لأن المحدود يقع ضمن مشروع الساحات المحيطة بالحرم المكي الشريف، فقد جرى نزعه وتقدير الأرض والأنقاض بقيمة قدرها ستة وعشرين مليوناً وأربعمئة وأربعة وستين ألفًا وأربعمئة وعشرين ريالاً وأربعين هللة، أطلب بيان الحصة المستحقة لكل من المحكر والمستحكر من قيمة تعويض الأرض هكذا أنهى، فأجريت ما يلي:أولاً: الاطلاع على خطاب لجنة تطوير الساحات المحيطة بالحرم المكي الشريف المشار إليه أعلاه والمرفق به الكشف المالي الإفرادي للعقارات فوجدته موافقاً لما ذكر وقد أرفق بالخطاب أيضًا محضر لجنة حصر العقارات للعقار محل الإنهاء،ثانيًا: الاطلاع على صك الملكية فوجدته موافقا لما ذكره المنهي من ملكية شركة توازن للأنقاض المشار لها بباطنه القائمة بالحكر على وقف بكير باشا،وبالاستفسار عنه وردت إفادة كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم ٣٩٢٦٠١٤٦٠ بتاريخ ٨ / ٧ / ١٤٣٩هـ ومضمونها أن الصك مطابق لسجله وساري المفعول حتى تاريخه ا.هـثالثاً: الاطلاع على السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٦١٨٣ بتاريخ ١١ / ٧ / ١٤٢٨هـ وعقد التأسيس رقم ٢٧١٥٢ بتاريخ ٢٢ / ٨ / ١٤٣٨هـ للشركة.رابعًا: الكتابة لقسم الخبراء بالمحكمة لبيان نصيب كل من المحكر والمستحكر من قيمة التعويض المقدرة، فعاد الجواب بالقرار رقم ٣٩٢١٤٧٦٦٠ بتاريخ ٨ / ٧ / ١٤٣٩هـ ونص الحاجة منه: (أولاً/ قدرت الأرض بمبلغ وقدره (٢١.٦٣٥.٠٢٠) واحد وعشرون مليوناً وستمائة وخمسة وثلاثون ألفاً وعشرون ريالاً .ثانياً / قدرت

نموذج رقم (١٢-٠٣-١) (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) مصلحة مطابع الحكومة ٣٦٢٦٨٨

دائرة الأحوال الشخصية

وثيقة رقم (11) 2من4 الصك الصادر من محكمة الأحوال الشخصية بمكة المكرمة

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]



بسم الله الرحمن الرحيم

محكمة الاحوال الشخصية بمكة المكرمة
دائرة الاوقاف والوصايا السادسة عشر
رقم الصك: ٤٠١٠٢١٠٨٩
تاريخه : ١٤٤٠/٠٢/٠٩

صحيفة رقم / ٢ من ٢

صــك

الأنقاض بمبلغ وقدره (٤٠ /٤.٨٢٩.٤٠٠) أربعة ملايين وثمانمائة وتسعة وعشرون ألفاً وأربعمائة ريال وأربعون هللة .ثالثاً / قيمة الأرض غير محكرة مبلغ وقدره (٢١.٦٣٥.٠٢٠) واحد وعشرون مليوناً وستمائة وخمسة وثلاثون ألفاً وعشرون ريالاً .رابعاً / قيمة الأرض محكرة مبلغ وقدره (٥.٤٠٨.٧٥٥) خمسة ملايين وأربعمائة وثمانية آلاف وسبعمائة وخمسة وخمسون ريالاً .خامساً/ نصيب المحكر من تقدير الأرض مبلغ وقدره (٥.٤٠٨.٧٥٥) خمسة ملايين وأربعمائة وثمانية آلاف وسبعمائة وخمسة وخمسون ريالاً .(بما نسبته ٢٥% من قيمة الأرض)سادساً / نصيب المستحكر من تقدير الأرض مبلغ وقدره (١٦.٢٢٦.٢٥٦) ستة عشر مليوناً ومائتان وستة وعشرون ألفاً ومائتان وستة وخمسون ريالاً . (بما نسبته ٧٥% من قيمة الأرض)سابعاً / نصيب المستحكر من تقدير الأرض والأنقاض مبلغ وقدره (٤٠/ ٢١.٠٥٥.٦٥٦) واحد وعشرون مليوناً وخمسة وخمسون ألفاً وستمئة وستة وخمسون ريالاً وأربعون هللة، وذيل بتوقيع عضو قسم الخبراء شاكر جابر الحارثي ورئيس قسم الخبراء عبدالله بن محمد الشهراني، وبعرضه على الحاضرين قررا قائلين: ليس لدينا معارضة على هذه القسمة التي جرى عليها العمل هكذا قرر كل واحد منهم.

الاسباب

وبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي، وقرار قسم الخبراء المشار إليه، ولكونه موافقًا للعادة الجارية، ولم يظهر ما يوجب تركه، ولعدم معارضة الجهة المحكر عليها،

الحكم

فلمجموع ذلك لم يظهر لي ما يوجب اللحظ على تقدير قسم الخبراء وعليه فقد قسمت التعويض المقدر للعقار على المحكر والمستحكر وفق ما ورد فيه فيكون نصيب المحكر من تقدير الأرض مبلغًا وقدره خمسة ملايين وأربعمائة وثمانية آلاف وسبعمائة وخمسة وخمسون ريالاً، ونصيب المستحكر من تقدير الأرض والأنقاض مبلغًا وقدره واحد وعشرون مليوناً وخمسة وخمسون ألفاً وستمئة وستة وخمسون ريالاً وأربعون هللة، وبه حكمت، ولتعلق الحكم بوقف فقد أمرت برفعه لمحكمة الاستئناف لتدقيقه؛ عملاً بالمادة الخامسة والعشرين بعد المئتين من نظام المرافعات الشرعية، وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

خاتم المحكمة

وزارة العدل
محكمة الأحوال الشخصية بمكة المكرمة
دائرة الأحوال الشخصية الخامسة عشر

توقيع القاضي
ياسر بن صالح بن عبدالله الصقير

الحمد لله وحده وبعد: ففي تاريخ / / ١٤
الحق بهذا الصك إضافة بالصفحة ...
رقم ... ٦٢٨
وهي جزء لا يتجزأ من هذا الصك.
الاسم ... التوقيع

مصلحة مطابع الحكومة ٣٦٢٦٨٨ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

وثيقة رقم (11) 3من4 الصك الصادر من محكمة الأحوال الشخصية بمكة المكرمة

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]



محكمة الاحوال الشخصية بمكة المكرمة
دائرة الاوقاف والوصايا السادسة عشر

رقم الصك: ٤٠١٠٢١٠٨٩
تاريخ الإلحاق: ١٤٤٠/٠٤/٠٣
رقم الإلحاق: ١

إلحاق على الصك

الحمد لله وبعد، فلدى دائرة الاوقاف والوصايا السادسة عشر وبناء علي الدعوى المقيدة برقم ٣٩٦٠٥٩٥٨ وتاريخ ١٤٣٩/٠٦/٠٤ هـ
فتحت الجلسة بعدما عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة، وبرفقها قرار دائرة الأحوال الشخصية الثانية رقم ٤٠٦٨٤٠٥ بتاريخ ٢٨ / ٢ / ١٤٤٠هـ ونصه: نحن قضاة الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة جرى منا الاطلاع على المعاملة الواردة إلينا من محكمة الأحوال الشخصية بمكة المكرمة رقم ٤٠١٦٦٨٦٨ والمقيدة برقم ٣٩٢١٤٧٦٦٠ في ١٦ / ٢ / ١٤٤٠هـ المشتملة على الصك الصادر من دائرة الأوقاف والوصايا السادسة عشر برقم ٤٠١٠٢١٠٨٩ وتاريخ ٩ / ١٤٤٠/٢هـ المتضمن إنهاء إدارة الأوقاف وشركة توازن للاستثمار التجاري في بيان نصيب المحكر والمستحكر، وبدراسة الصك وصورة الضبط تقرر تأييد الإذن.
والله الموفق، عضو نزار بن صالح الشعيبي ختمه وتوقيعه عضو د. سويعد بن سلمي سالم الحربي ختمه وتوقيعه، رئيس الدائرة عابد بن عبدالعزيز الأزوري موقع في الأصل ومجاز .أهـ، وبالله التوفيق، وصلى الله وعلى نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٢ ربيع الثاني ١٤٤٠هـ .

خاتم المحكمة

توقيع رئيس الدائرة
عاصم بن محمد احمد الغامدي

وزارة العدل
محكمة الأحوال الشخصية بمكة المكرمة
دائرة الأحوال الشخصية السادسة عشر

الحمد لله وحده وبعد: ففي تاريخ ٤ / ٧ / ١٤٤٠هـ
رقم الجلسة رقم (٢)
وهي جزء لا يتجزأ من هذا الصك
الاسم عاصم الغامدي

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٩٣١١٥ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

صفحة ١ من ١

وثيقة رقم (11) 4من4 الصك الصادر من محكمة الأحوال الشخصية بمكة المكرمة



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

محكمة الاحوال الشخصية بمكة المكرمة
دائرة الاوقاف والوصايا السادسة عشر

رقم الصك: ٤٠١٠٢١٠٨٩
تاريخ الإلحاق: ١٤٤٠/٠٧/٠٤
رقم الإلحاق: ٢

إلحاق على الصك

الحمد لله وبعد، فلدى دائرة الاوقاف والوصايا السادسة عشر وبناء علي الدعوى المقيدة برقم ٣٩٦٠٥٩٥٨ وتاريخ ١٤٣٩/٠٦/٠٤ هـ
وقد وردنا خطاب لجنة تطوير الساحات المحيطة بالحرم المكي الشريف رقم ٤٠٠٠٥٧٣ بتاريخ ١٧ / ٥ / ١٤٤٠هـ المتضمن أنه ورد في صك القسمة بأن نصيب المستحكر من تقدير الأرض والأنقاض مبلغ وقدره (٤٠ / ٢١,٠٥٥,٦٥٦) ريال، وبعد المراجعة والتأكد وجد أن المبلغ يمثل (٤٠ /٢١,٠٥٥,٦٦٥)ريال، .ا.هـ. مضمونه، فجرت إعادة الحساب فتبين صحة ما ورد في الخطاب المنوه عنه، وللبيان فقد قررت إلحاقه، ولأنه خطأ مادي فهو مشمول بالمادة الحادية والسبعين بعد المئة من نظام المرافعات الشرعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

خاتم المحكمة

توقيع رئيس الدائرة
عاصم بن محمد احمد الغامدي

وزارة العدل
محكمة الأحوال الشخصية بمكة المكرمة
دائرة الأحوال الشخصية السادسة عشر

صفحة ١ من ١

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

وثيقة رقم (12) 1من 3 خطاب الشيخ ابن منيع في نقد خطاب رئيس المحكمة العليا

عبد الله بن سليمان المنيع

عضو هيئة كبار العلماء

الملاك في أملاكهم . أما التحكير فلا يكون من الموقف مطلقا و إنما هو تصرف من النظار . وعمل الموقف هو إصدار إقرار بالوقفية إما على سبيل التنجيز و إما على سبيل الوصية الخاضعة لشروط صحتها . و ثبوت الوقفية ينتقل به العقار من حيث انتقال ملكيته إلى تحبيسه و تأبيده وعدم جواز تصرف مالكه فيه بعد وقفيته إياه .

بعد هذه المقدمة أقول بأن طريقة توزيع تعويض الأوقاف المحكرة على ما جرى به العمل في محاكم مكة و المدينة و جدة و الطائف بحيث يكون للمستحكِر ثلاثة أرباع التعويض و يكون للوقف الربع أو دون ذلك كما هو العمل في محكمة المدينة هذا إجراء ظالم وعدوان على الأوقاف ونوع من تبديلها بما يقضي عليها أو على غالبها . وتأييد هذا الإجراء تعاون على الإثم والعدوان و إحقاق الظلم وتأييده . و الاحتجاج على صحته بما صدر من فتاوى عن سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم رحمه الله وما صدر من مجلس القضاء ومن الهيئة

الرياض
تليفون : ٠١/٤٩١٧٥٧٤
فاكس : ٠١/٤٩١٧٥٧٤

مكة
تليفون : ٠٢/٥٥٨٦٢٥٤
فاكس : ٠٢/٥٥٨٦٢٣٨
ص.ب ١٣٥٧٥ مكة المكرمة العوالي

الطائف
تليفون : ٠٢/٧٣٨٠٤٥١
فاكس : ٠٢/٧٣٨١٩٩٥

وثيقة رقم (12) 2 من 3 خطاب الشيخ ابن منيع في نقد خطاب رئيس المحكمة العليا

عبد الله بن سليمان المنيع

عضو هيئة كبار العلماء

القضائية العليا ومن سماحة الشيخ عبد الله بن حميد احتجاج في غير محله يتضح ذلك فيما يلي :

١- فتوى سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم رحمه الله رقم ٧٢٦ في ١٣٧٥/١١/١٠ خاصة بعقار ملك طلق فيه معين يخرج منه كل سنة ذلك المعين و قد جاء في الفتوى ما نصه : و الذي يظهر جواز بيع العقار الذي فيه حكر - و جاء فيها - فهذا وقفها ليس معناه الوقف الذي يمنع من نقل الملك في الرقبة - إلى أن قال - و قد أجمعوا على أنها تورث و الوقف لا يورث . اهـ

و بتأمل كامل فتوى سماحته يتضح أنها خاصة بالعقارات التي فيها صُبر و سبالات و ليس لها تعلق بالأوقاف الثابتة وقفيتها و المحكرة من قبل النظار . فالاحتجاج بها على صحة ما جرت عليه محاكم مكة و المدينة و جدة و الطائف احتجاج في غير محله . و الفتوى صورتها ضمن الملف المرفق .

٢- قرار الهيئة القضائية رقم ١٦٠ في ١٣٩١/٦/٢٩ فهو

الرياض
تليفون : ٠١/٤٩١٧٥٧٤
فاكس : ٠١/٤٩١٧٥٧٤

مكة
تليفون : ٠٢/٥٥٨٦٢٥٤
فاكس : ٠٢/٥٥٨٦٢٣٨
ص.ب ١٣٥٧٥ مكة المكرمة العوالي

الطائف
تليفون : ٠٢/٧٣٨٠٤٥١
فاكس : ٠٢/٧٣٨١٩٩٥

وثيقة رقم (12) 3 من 3 خطاب الشيخ ابن منيع في نقد خطاب رئيس المحكمة العليا

قرار خاص بطلب صورة من فتوى الشيخ محمد بن إبراهيم رحمه الله رقم ٧٢٦ في ١٣٧٥/١١/١٠ و ليس فيه مستند على الموضوع لا بتأييد و لا اعتراض . و القرار ضمن الملف المرفق .

٣- فتوى سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم رقم ١٥٠ في ١٣٧٥/٣/٢٤ هـ ليس فيها تأييد لما عليه العمل في المحاكم المذكورة و إنما هي صريحة بأن الأحكار عقود إيجار لازمة من الطرفين . و هو خطاب موجه من سماحته إلى رئيس محكمة مكة المكرمة . و هو يؤيد التفريق بين الصبر و الأسبال في العقارات و بين الأوقاف المحكرة . و هو ضمن أوراق الملف المرفق .

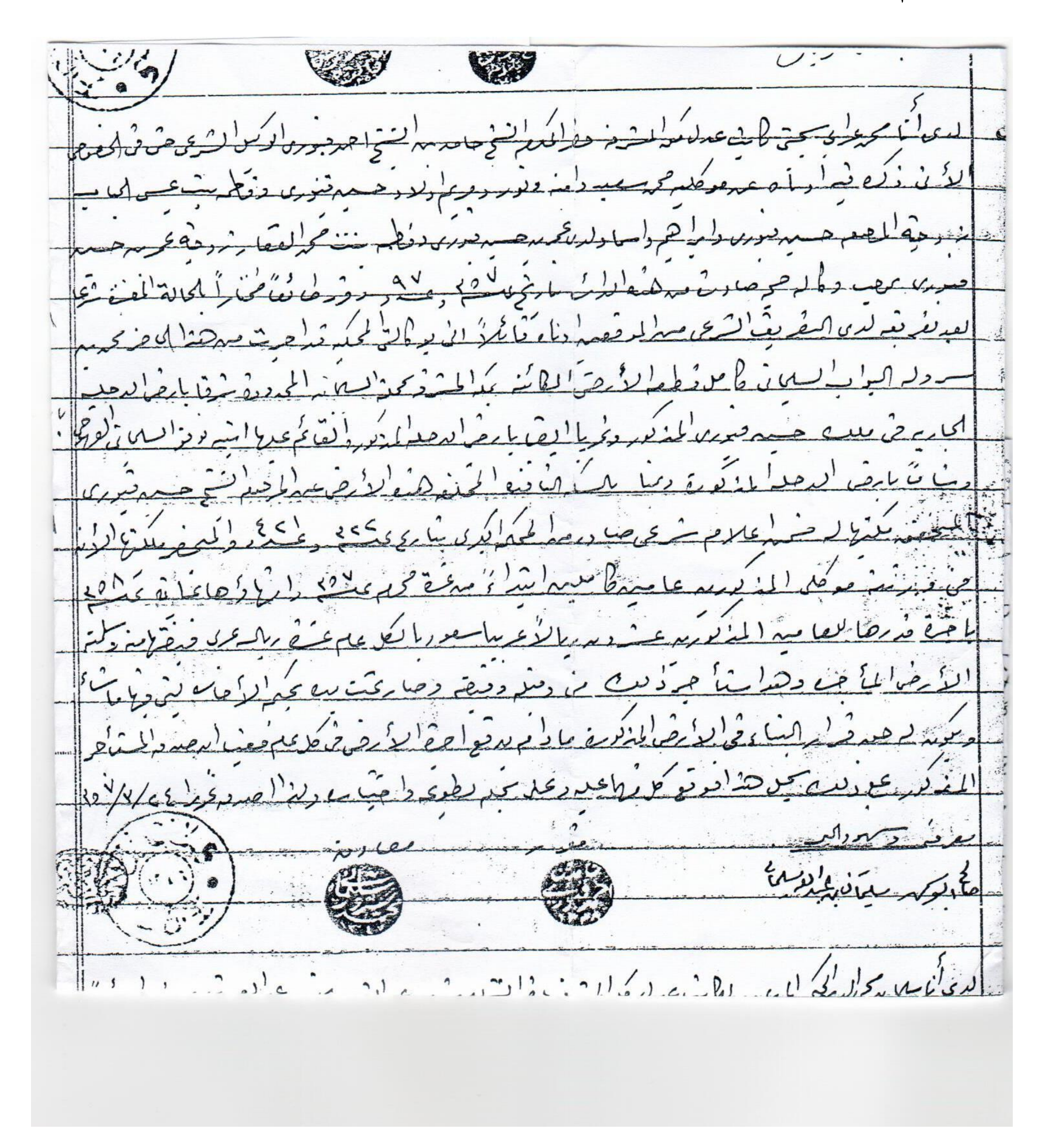
٤- فتوى سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم رحمه الله رقم ١/١٤٦٥ في٢/٦/١٣٨٤ في وقف ذوي حميدان في الطائف . والفتوى مختومة بالتوجيه بالصلح إن تيسر وإلا فيشترى بالتعويض بدله و يكون حكمه حكم ما كان له من التعويض .

الرياض
تليفون : ٠١/٤٩١٧٥٧٤
فاكس : ٠١/٤٩١٧٥٧٤

مكة
تليفون : ٠٢/٥٥٨٦٢٥٤
فاكس : ٠٢/٥٥٨٦٢٣٨
ص.ب ١٣٥٧٥ مكة المكرمة العوالي

الطائف
تليفون : ٠٢/٧٣٨٠٤٥١
فاكس : ٠٢/٧٣٨١٩٩٥

وثيقة رقم (13) صك صادر من كاتب عدل مكة بعدد 538 في 1357هـ



وثيقة رقم (14) **صك صادر من كاتب عدل مكة بعدد 1112 في 1364هـ**

لدى انا محمد عزي سجيني كاتب عدل مكة المكرمة حضر فضيلة الشيخ عبدالله الشيبي بن عبد القادر الشيبي سادن
بيت الله الحرام الوكيل العام حتى في الخصوص الآتي ذكره اداه عن موكلته الشريفة زين والشريفة علوية بنتي
السيد امين بن السيد علوي المرغني بموجب وكالته حجة صادرة من هذه الادارة بتاريخ ٢٦/٦/ هـ
وعدد ٥٥٩ وقرر طائعا مختارا بالحالة المعتبرة شرعا بعد تعريفه لدى التعريف الشرعي من الموقعين ادناه
ان بلاد الحوش الذي كان مشتملا على حصة عربية ارضا وبناء الكائن بمكة المكرمة بحارة السليمانية
المحدود شرقا بوقف محمد بيره السليماني وغربا بملك عبدالله بن مصطفى فقيه وشاما بملك حسن رواس
وشرحه ويمنا بالسكة النافذة وفيه الباب كان منحصرا في جد موكلتي السيد علوي مرغني نظارة بموجب
حجة من المحكمة الكبرى بتاريخ ٢٢ محرم ١٢٩١ وعدد ٨٩ وقد انحصر في موكلتي نظرا واستحقاقا
بموجب حجة من المحكمة الكبرى بتاريخ عامنا هذا وعدد وان البلاد المذكورة قد تهدمت وصارت
ارضا لا ينتفع بها ولم يكن تحت يد موكلتي غلة لها تعمرها وخشية من اندراسها وضياعها فاني بوكالتي المحكية
قد حكرتها من الشيخ عبد القادر بن محمد فقيه الحريري مدة قدرها اربعة سنين ابتداء من يومنا هذا الى غاية
اليوم السادس عشر من شهر رجب عام ١٣٦٨ بحكر قدره اثنا عشر ريال عن كل عام ثلاثة ريال قبضته
منه وهو استحكر ذلك مني ليبني عليه ما شاء من البناء ويكون البناء ملكا له ويدفع في كل من عام الحكر ويكون
له حق قرار البناء ثم صار ذرع الارض المذكورة المحكرة المذكورة بواسطة المهندس يوسف باتي فوجد طول
الارض المذكورة من الشرق الى الغرب مما يلي الشام ستة عشر ذراعا ومما يلي الغرب ثلاثة عشر ذراعا
ومن الشام الى اليمن مما يلي الشرق اثنا عشر ذراعا الا ربع ومما يلي الغرب ثمانية اذرع فحصل التصديق من
من الطرفين على ذلك وحيث هذا توقعا عليه ولذا اصدرته تحريرا في اليوم السابع عشر من شهر رجب عام الالف
والثلاثمائة والاربعة والستين ١٣٦٤

المستحكر — مقرر — مصادقه — كاتب العدل

امضا بالمسودات — امضا بالمسودات — محمد عالي

وثيقة رقم (15) 1من 2

سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة– عدد (44) جلد (1) جمادى الأول 1206هـ

الحمد لله..

يعرب مضمونها ويوضح مكنونها حضر إلى المجلس الشرعي والمحفل المنيف المرعي المحترمُ المكرم محمد سعيد بن المرحوم أبو بكر بن المرحوم أبو بكر بن المرحوم محمد عامر وهو الناظر والمستحق في وقف جدة المرحوم محمد عامر الكائن بمكة المشرفة وأنهى إلى علم مولانا الحاكم اشرعي أن من الجاري تحت نظره من الوقف المذكور عزلة في الزقاق الموصل إلى القَرارَة المعروف الزقاق المذكور بزقاق اللبن المقابل لدكة الرقيق الذي يحدها ويحصرها ويحيط بها حدود أربعة من الشرق السكة النافذة وفيها [كذا] رسوم الأبواب ومن الغرب ملك ورشة يحيى بن مرخان كاغدي وشاما وقف حسين قانصوه ويمنا وقف محمد عامر ، وأنها سقطت سقوفها وتهدمت جداراتها وصارت كِدوة دامرة عديمة الانتفاع وذهبت غالب أنقاضها ولم يبق فيها منفعة للوقف مطلقا ولم يوجد عند الناظر من غلة الوقف ما يقوم بعمارتها ولم يوجد من يستأجرها منه مدة طويلة تقوم بعمارتها وحدث أيضا في غيرها من الوقف المذكور خراب ضروري بحيث لو ترك لصار عديم الانتفاع أيضا ولم يوجد تحت يد الناظر ما يعمره به والتمس وطلب من مولانا الحاكم الشرعي أن يأذن له في بيع أنقاض العزلة الخربة الدامرة عديمة الانتفاع وأن يعمر بثمن تلك الأنقاض ما وقع من الخراب في البيوت الوقف الأخرى التي هي من الأوقاف الجارية تحت نظره واستحقاقه فأبى أيَّد الله أحكامه يأذن له في ذلك إلا أن تأتيه بينة من أهل الديانة والأمانة ومن أهل الخبرة والمعرفة والمهندسين ويشهدون له أحسن الله إليه بأن العزلة المذكورة صارت دامرة عديمة الانتفاع وأن بيع أنقاضها وعمارة ما تأتاها من الخراب في غيرها من الوقف المذكور أصلح وأنفع للوقف خوفا من تداعي الخراب ولحوقه بالعزلة الدامرة المذكورة فأتى الناظر المذكور ببينة عادلة شهدت له ذلك فَغُبّ أداء الشهادة والتزكية والتعديل وتحقق لديه حقيقة الحال وصدق الانهاء والمقال أذن له في بيع تلك الأنقاض المذكورة وعمارة ما خرب من مساكن الوقف بقيمة تلك الأنقاض إذنا صحيحا شرعيا بناء على ما ذكر صدر الشريعة أن بعض المتأخرين جوزوا بيع بعض الوقف إذا خرب

وثيقة رقم (15) 2 من 2

لعمارة الباقي فعند ذلك حضر المكرم عبد النبي بن عبيد الشامي النوار واشترى بماله لنفسه دون مال غيره من بايعه الحاضر معه بالمجلس الشرعي هو المكرم محمد سعيد ابن المرحوم أبو بكر ابن المرحوم محمد عامر كامل أنقاض العزلة الوقف الدامرة الخراب عديمة الانتفاع المحدودة المذكورة أعلاه بثمن قدره وجملته من القروش الذهبي ثلاثمائة قرش ذهبي كل قرش من ذلك عبارة عن اثنين ديوانيا من الدواوين المصرية معاملة تاريخه ثمنا حالا مقبوض كامله بيد البائع الناظر المذكور من يد المشتري المرقوم بتمامه وكماله حسب إقرار البائع واعترافه الإقرار والاعتراف الشرعيين وأقر المشتري بقبض وتسلم وحوز الأنقاض المذكورة القبض والتسلم والحوز الشرعي وأقر واعترف وأشهد على نفسه المكرم محمد سعيد بن المرحوم أبو بكر ابن المرحوم محمد عامر الناظر على وقف جده والمستحق له أنه قرر على العرصة للأراضي الخالية عن البناء المباعة أنقاضها على عبد النبي بن عبيد الشامي في كل عام خمسة قروش ذهبي حكرا على الأرض المذكورة يسلمها مشتري الأنقاض المذكورة عبد النبي المذكور في كل عام لجملة الوقف الخمسة قروش المذكورة وأذن له في العمارة في الأرض المذكورة أن يعمر ما شاء من العمارة وليس في العمارة المذكورة شيء للوقف غير حكر الأرض وهي الخمسة القروش وما يعمره فهو ملك لعبد النبي المذكور وأشهد على نفسه الناظر المذكور بذلك والله خير الشاهدين وحكم مولانا الحاكم الشرعي بصحة هذا البيع وصحة الإقرار والاعتراف ولزومه في خصوصه وعمومه حكما شرعيا وما هو الواقع جرى وحرر في شهر جمادى الأول 1206ست ومائتين وألف من هجرة من له العز والشرف .

وصلى الله على سيدنا ومولانا محمد وعلى آله وصحبه وسلّم

****

وثيقة رقم (16) 1من 2 إفادة السيد أمين بن عقيل عطاس وكيل وزارة الأوقاف سابقا

أمين بن عقيل عطاس

الحمدلله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا ونبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم وبعد :

فقد سألني المكرم الدكتور / صالح بن سليمان الحويس ، عن الحكر وبالذات عما يتم حينما تزول الأنقاض ، وأوضحت له بما علمت سواءً من خلال عملي كوكيل لوزارة الحج والأوقاف لشؤون الأوقاف ، لمدة اثني عشر عاماً ، أو كناظر لأوقاف أسرتنا ، أو كشريك مع إخواني في ملكية عقار أرضه مستحكرة .

إلا أن السائل الفاضل طلب مني إفادة مكتوبة بما أوضحته ، أسجلها فيما يلي :

من المعلوم أن الحكر في الحجاز مؤبد ولا يتم فسخ عقده إلا بزوال الأنقاض المقامة عليه ، وهذه المعلومة مما يتناقله الناس ، ولكني أؤكد أن فسخ عقد الحكر لا يتم إلا بزوال الأنقاض في مكة المكرمة ، منذ مئة عام على الأقل ..

وحينما كنت وكيلاً لوزارة الحج والأوقاف لشؤون الأوقاف في الفترة من (١٣٩١هـ - ١٤٠٣هـ) إذ كانت الأوقاف العامة من مسؤولية هذه الوزارة والتصرف فيها لمجلس الأوقاف الأعلى الذي يرأسه الوزير ووكيل الوزارة عضواً ، ونائباً للرئيس ، وخمسة أعضاء من خارج الوزارة . وفي تلك الفترة كان من بين أعضاء المجلس فضيلة الشيخ / عبد الله بن عقيل ، عضو المجلس الأعلى للقضاء ، وفضيلة الشيخ / عبد الله بن منيع ، عضو هيئة كبار العلماء . وقد قرر مجلس الأوقاف الأعلى التفاوض مع ملاك الأراضي المقامة عليها مباني موقوفة وخربة وذلك لتخليص هذه الأوقاف من الحكر ، وبعد التفاوض مع بعض ملاك الأراضي تم تحرير الأوقاف من الحكر ، ثم هدمت الأنقاض وأعيد تعميرها .

(١)

المملكة العربية السعودية - ص.ب : ١٠٣٠ مكة المكرمة - ت : ٥٤٢٢٩٨٣/٥٤٢٤٢٣٣ - فاكس : ٥٤٩٧٢٥٨

وثيقة رقم (16) 2من 2 إفادة السيد أمين بن عقيل عطاس وكيل وزارة الأوقاف سابقا

أمين بن عقيل عطاس

وحالة أخرى .. وذلك حينما طلب مني ناظر وقف الأرض المستحكرة منهم والمقامة عليها عقار نملكه أنا وأخواني أن أتنازل لهم عن (٧٠م٢) سبعين متراً مربعاً من أرض عقارنا ورفضت طلبهم هذا .

وبعد فترة وجيزة اتصل بي فضيلة الشيخ / صالح التويجري رحمه الله ، وطلب زيارتي ومعه ناظر وقف الأرض المذكورة ، وأجرى فضيلته الصلح بيننا كملاك للعقار وبين ناظر وقف الأرض المستحكرة ، وذلك بصفته الشخصية ، إذ كان رحمه الله في ذلك الوقت ، نائباً لرئيس محكمة التمييز ، ووقعنا جميعاً على محضر الصلح ، ومن بين شروط الصلح ، تنازل مالكي الأرض عن حقهم في استرداد الأرض وفسخ عقد الحكر ، إلى أن يرث الله الأرض ومن عليها وصدر صك من المحكمة الشرعية بمكة المكرمة بهذا الصلح ثم تم التصديق عليه من محكمة التمييز، وذلك في حالة هدم الأنقاض وإعادة التعمير ..

وبالله التوفيق ، والحمد لله رب العالمين ،،،

حرر في مكة : ١٢ / شعبان / ١٤٣١هـ

أمين عقيل عطاس

المملكة العربية السعودية - ص.ب : ١٠٣٠ مكة المكرمة - ت : ٥٤٢٢٩٨٣/٥٤٣٤٢٣٣ - فاكس : ٥٤٩٧٢٥٨

وثيقة رقم (17) إفادة شيخ طائفة دلالي العقار بمكة المكرمة طاهر بغدادي

بسم الله الرحمن الرحيم

((إفادة))

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام علي سيد المرسلين

وبعد

فبناء علي طلب الدكتور / صالح بن سليمان الحويس . معرفة نسبة تكاليف إنشاء أبنية الدار السكنية إلي قيمة الأرض المقام عليها ذلك البناء بشكل عام، وذلك قبل انتشار الاسمنت في مكة المكرمة عام ١٣٧٥هـ فقبله كان يعتمد علي البناء بالحجر والخشب، وقد ذكر أن هذه المعلومات لإفادة تخصصه في الحكورات.

والجواب أن نسبة تكلفة البناء المعد للسكن إلي قيمة الأرض هي الضعفين ، فإذا كانت قيمة الأرض هي ألف ريال عربي فضه مثلا فتكلفة إقامة البناء هي ألفا ريال عربي فضه وهكذا علي وجه التقريب في الدور المعدة للسكن .

والله ولي التوفيق؛؛؛؛؛

طاهر بن جميل بغدادي

شيخ طائفة دلالي العقار بمكة المكرمه



٢٦/٢/١٤٣٠هـ

وثيقة رقم (18) قرار لجنة تقدير العقارعام 1400هـ

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيد المرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد، اجتمعنا نحن لجنة تقدير العقار الموقعين أدناه واطلعنا على فتوى سماحة الشيخ عبد الله محمد بن حميد رئيس مجلس القضاء الاعلى الموجه الى سماحة نائب رئيس هيئة التمييز برقم ٢٧٠/أ وتاريخ ١١/٢/١٤٠٠هـ بشأن الحكر والفتوى هي (تقدير الارض الخالية من الحكر بكم تساوى وتقدر بما تساويه وهي مشغولة بالحكر فما بين القيمتين من التفاوت هو مقدار ذلك الحكر .

لذا فقد قامت اللجنة بتقدير الاراضي الواقعة في سطح جبل القلعة والتي يراد نزع ملكياتها لصالح نفقي باب الملك عبد العزيز الى بركة ماجد والى كدي والتي نصت صكوك أنقاضها أنها مقامة على أراضي حكر وقف على النحو التالي :

١ - قيمة الانقاض ٢ - قيمة الارض خالية ٣ - قيمة الارض وهي مشغولة بالحكر ٤ - مقدار الحكر وهو الفرق بين القيمتين حسبما نصت عليه الفتوى .

وكل ذلك موضح بالبيانات التالية مع بيان صاحب الانقاض وقد رأت اللجنة ما فيه مصلحة وغبطة الوقف . حيث أن مردود الحكر السنوى حسبما قدرته اللجنة اذا ما تم استثماره سيكون في حدود خمسة الى عشرة في المائة من قيمة الحكر التي قدرتها اللجنة سوف يساوي أضعافا مضاعفة (قيمة الحكر التي وردت في صكوك الانقاض . في حين أن صاحب الانقاض يصعب عليه حصول أرض مماثلة يقيم عليها سكنه بما يبقيه له من الثمن اذا أخذنا في الاعتبار زهادة قيمة الحكر السنوي وهو بضعة ريالات . وبالله التوفيق .

رقم الكروكي	اسم صاحب الانقاض الحكر		قيمة الانقاض	قيمة الارض خالية من الحكر ١٠٠٪	قيمة الارض وهي مشغولة بالحكر ٨٠٪	مقدار الحكر ٢٠٪
٣٢٦	الناظر للوقف	اجمالي	٢٦١٣٤٢٥٦ ، ٤١٣٨٠٠ ، ١٧٥٦٦٥٦	٢٠٦٩٠٠٠	١٦٥٥٢٠٠	٤١٣٨٠٠

أهل الخبرة — مندوب دار الهندسة — مندوب وزارة الاشغال العامة والاسكان — مندوب المحكمة الشرعية — مندوب وزارة المالية والاقتصاد الوطني

الشيخ عبد الله كعكي — فوزي عزام — أوهانس سعين — شهيد أمين — احمد على المرزوقي — غازي بن ظافر

وثيقة رقم (19) 1 من 2 خطاب الشيخ ابن منيع في نقد خطاب رئيس المحكمة العليا

عبد الله بن سليمان المنيع

عضو هيئة كبار العلماء

١١/٢/١٤٠٠هـ . هذا الكتاب بيت القصيد وعليه يدندن أهل القول بغمط الأوقاف حقوقهم بسوء فهم لهذا الكتاب . فنص الفتوى في الخطاب قوله رحمه الله : فالفتوى تقدر الأرض خالية من الحكر بكم تساوي وتقدر بما تساويه وهي مشغولة بالحكر فما بين القيمتين من التفاوت هو مقدار ذلك الحكر . اهـ فالحكر هو ما كانت الأرض مشغولة به لا أن الحكر هو الأرض . ومثاله أن تكون قيمة الأرض خالية من الحكر مائة ألف ريال ومشغولة بالحكر بثمانين ألف ريال فما بين القيمتين عشرون ألفا هو قيمة الحكر لصاحب الحكر وهو الطرف الداخل على العقار المستحكَر - بفتح الكاف - و يُقَدَّر بالنسبة لقيمة الأرض بعشرين في المائة والباقي و قدره (٨٠ %) للأرض و مثل هذا التقدير تقدير الصبرة أو السبالة أو الدفينة و فتاوى شيخنا الشيخ محمد بن إبراهيم وغيره من علماء الدعوة على هذا المسلك .

و أذكر أنني أنا و فضيلة الشيخ صالح المزروع عند سماحة

الرياض
تليفون : ٠١/٤٩١٧٥٧٤
فاكس : ٠١/٤٩١٧٥٧٤

مكة
تليفون : ٠٢/٥٥٨٦٢٥٤
فاكس : ٠٢/٥٥٨٦٢٣٨
ص.ب ١٣٥٧٥ مكة المكرمة العوالي

الطائف
تليفون : ٠٢/٧٣٨٠٤٥١
فاكس : ٠٢/٧٣٨١٩٩٥

وثيقة رقم (19) 2 من 2 خطاب الشيخ ابن منيع في نقد خطاب رئيس المحكمة العليا

الشيخ عبد الله بن حميد عصر أحد الأيام بعد صدور خطابه هذا فقلت له يا سماحة الشيخ إن قضاة محكمة مكة المكرمة يوزعون تعويضات الأوقاف المحكرة للمستحكِر ثلاثة أرباع التعويض وللوقف الربع ويحتجون على الأخذ بهذه الطريقة بفتوى سماحتكم فقال لنا سبحان الله ولا حول ولا قوة إلا بالله أنا لم أفت بهذا وأبرأ إلى الله من هذا التصرف ، والعكس هو الصحيح . ففتوى سماحته صريحة في أن المستحق للمستحكِر هو الربع و الباقي للوقف ثلاثة أرباع وعليه فلا حجة لأهل هذا القول الجائر بأخذ المستحكِر ثلاثة أرباع التعويض وللوقف الربع ولا لمؤيديه .

٧- قرار هيئة كبار العلماء رقم ٩٦ في ١٤٠٢/١١/٦ . و من المعلوم أنني أحد أعضاء هيئة كبار العلماء و أحد الموقعين على هذا القرار بمخالفته مع أنه قرار سلبي ينص على أن قضايا الأوقاف ومنها الأوقاف المحكرة أمر النظر فيها إلى القضاة حيث إن لكل قضية نظرها الخاص بها . فلم يكن في

الرياض
تليفون : ٠١/٤٩١٧٥٧٤
فاكس : ٠١/٤٩١٧٥٧٤

مكة
تليفون : ٠٢/٥٥٨٦٢٥٤
فاكس : ٠٢/٥٥٨٦٢٣٨
ص.ب ١٣٥٧٥ مكة المكرمة العوالي

الطائف
تليفون : ٠٢/٧٣٨٠٤٥١
فاكس : ٠٢/٧٣٨١٩٩٥

وثيقة رقم (20) صك كاتب عدل مكة رقم 213 في 1369/2/23هـ

صورة الصك عيناً

لدي أنا محمد طراد بن سجيني نائب عدل بمكة المكرمة حضر الشيخ محمد محمود السنوسي الوكيل عنه في الخصوص الآتي ذكره ولاه

بموجب وكالة الشيخ محمد الشاعر بن الشيخ عامر غانم خيره الوكيل أيضاً عنه في الخصوص الآتي عن السيد محمد ادريس

ابن السيد محمد المهدي بن السيد محمد بن علي السنوسي الناظر الشرعي على اوقاف السيد محمد بن علي السنوسي الكائنة [illegible]

بالحجاز وجميع الأوقاف الموقوفة على زاوية السيد السنوسي بالحجاز ذلك بالحجة صك صادر من هذه الدائرة

١٣٦٨/٦/١٤ وعدد ٢٠٩ وأيضاً في صك صادر من المحكمة الكبرى بتاريخ ١٠ محرم عام ١٣٦٩ وعدد ٧٢ [illegible]

السيد محمد ادريس المذكور على نظارة الوقف المذكور وحيث أنها تحتاج إلى الحالة المصرية [illegible]

[illegible] الموقف وهما الشيخ صالح بن محمد ابو سعد والشيخ مصطفى لبان بن محمد لبان [illegible]

تحت نظارة السيد ادريس المذكور [illegible] الأرض [illegible] هذه الأرض

[illegible]

[illegible] الأرض الجارية تحت

نظارة موكل موكلي [illegible] الأرض الجارية تحت نظارة موكل موكلي [illegible]

[illegible] هذا التاجر الشيخ حسن محمد [illegible]

رقم ٨٤٤٢٧ ٦٦/٧/٦٨ مدة قدرها سنة [illegible] ابتداؤها من غرة محرم عام ١٣٦٩ [illegible]

[illegible] من المال المذكور بأجرة قدرها [illegible] ريال عربي سعودي [illegible] الوقف المذكور [illegible]

[illegible] هذا المستأجر [illegible] الوقف المذكور [illegible]

[illegible] سعودي [illegible] البناء [illegible]

[illegible] الشيخ حسن المذكور على

[illegible] في اليوم الثالث من [illegible] عام ١٣٦٩

سجل [illegible]

وثيقة (21)صك كاتب عدل بمكة المكرمة بعدد (638) وتاريخ1368/6/28هـ

لدي أنا محمد علي يحيى كاتب عدل مكة المكرمة حضر الأستاذ خليل رجب معاون مدير الأوقاف العام

وفوض نظامًا مختارًا بالطلب المعتبرة شرعًا حال حضور الشيخ حامد أحمد أزهر والشيخ سليمان الصبان

الموظفين بدائرة الأوقاف العامة بمكة المكرمة - قائلًا أن إدارة الأوقاف العامة قد حررت مذكرة

إلى هذه الإدارة رقم ١٠٦٦ في ١٢/٦/٢٦٨ تشعر بما اشتملت عليه وهو أن الثلاثة

الأحواش الصغار الخربة المندرسة الواقعة [illegible] خلف سور الطائف من حارة [illegible]

التي واجهتها الغربية أربعة أمتار ومؤخرها بمحاذاة الشرق تسعة أمتار هي منذ عهد طويل تحت يد مديرية

الأوقاف العامة باعتبارها من الأوقاف الخربة التي لها علاقة النظارة العامة بموجب المادة (١٢٤)

من نظام المرافعات المدرج في مجموعة نظم القضاء الشرعي ولم يعثر لها إلى الآن شرط واقف

ولا عمل صنيع ولا غلة وقف عليها والطالب محمد علي كتبي لاستحكارها وبناء على مذكرة مدير أوقاف

الطائف تاريخ ٦/٦/٢٦٨ وعدد ٢٢٥ المحفوظة بالإدارة بأنه لم ير مانعًا من تحكيرها من السيد

محمد علي ابن السيد حسن الكتبي وبمقتضى صلاحيتي وحيث أذن لي من مدير الأوقاف العام حالًا الشيخ

عبد الرؤوف الصبان بتحكيرها من السيد محمد علي المذكور قد حكرت الثلاثة الأحواش المعلومة المذكورة أعلاه

المحدودة شرقًا بدار عمر سليماني النجار الدلال وغربًا بالرحبة الموصلة إلى باب ابن علاس وشامًا بالسكة

النافذة ويمانًا بالسور - سنة كاملة ابتداؤها غرة رجب عام ٢٦٨ وانتهاؤها سلخ جماد آخر

عام ٢٦٩ بأجرة قدرها خمسون ريالًا عربيًا سعوديًا قبضتها بيدي من المستحكر وأذنت له ببناء ما شاء على

أرضها ويكون ما يبنيه ملكًا له ويكون له حق قرار البناء ما دام يدفع الحكر في كل عام بعامه وهو استحكر

ذلك مني وقبله وقبضه وتسلم مني لنفسه على الوجه المحرر وبموجب ذلك صارت الثلاثة الأحواش

المذكورة جارية في استحكار فضيلة السيد محمد علي الكتبي المذكور فطلب أن أصدر لفضيلة السيد علي على

ذلك [illegible] بما هنا حرر ما عليه ولذا أصدرت تحريرًا في ٢٨/٦/١٣٦٨

مصادر البحث:

أولا: القرارات والصكوك القضائية والخطابات والوثائق:

رقم	مصدر الوثيقة	تاريخها	الصفحة
1	مجلس القضاء الأعلى، خطاب الشيخ ابن حميد وفيه الفتوى في الحكر	1400/2/11هـ	
2	قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم (65/247)	1428/9/18هـ	
3	خطاب دائرتي الأحوال الشخصية الأولى والثانية بمحكمة التمييز بمكة	1430/7/7هـ	
4	خطاب رئيس المحكمة العليا لرئيس محكمة التمييز بمكة 1880/ 30	1430/8/13هـ	
5	خطاب وزير المياه إلى رئيس المحكمة العليا (16/1637)	1431/9/11هـ	
6	العرض البرقي من وزير المياه والكهرباء إلى خادم الحرمين الشريفين	1431/1/26هـ	
7	الأمر السامي البرقي إلى المحكمة العليا رقم 8360/م ب	1431/12/18هـ	
8	قرار المحكمة العليا (17/م) وتاريخ 1436/3/10هـ	1436 /3/10هـ	
9	إفادة محكمة الأحوال الشخصية بالمدينة المنورة	1441/3/10هـ	
10	إفادة محكمة الأحوال الشخصية بالطائف	1441/3/29هـ	
11	صك صادر من محكمة الأحوال الشخصية بمكة (401021089)	1440/2/9هـ	
12	خطاب الشيخ ابن منيع في نقد رأي رئيس المحكمة العليا في الحكر(3)		
13	صك صادر من كاتب عدل مكة المكرمة بعدد (538)	1357/3/24هـ	
14	صك صادر من كاتب عدل مكة المكرمة بعدد (1112)	1364/7/17	
15	سجلات محكمة مكة المكرمة عدد(44) جلد (1)	1206/6هـ	
16	إفادة السيد أمين بن عقيل عطاس وكيل وزارة الأوقاف	1430/8/12هـ	
17	إفادة شيخ طائفة دلالي العقار بمكة المكرمة طاهر بغدادي	1430/2/26هـ	
18	قرار لجنة تقدير العقار بمكة المكرمة	1400هـ	
19	خطاب الشيخ ابن منيع في نقد رأي رئيس المحكمة العليا في الحكر(2)		
20	صك صادر من كاتب عدل مكة المكرمة بعدد (213)	1369/2/23هـ	
21	صك صادر من كاتب عدل مكة المكرمة بعدد (638)	1368/6/28هـ	

ثانيا: المصادر المطبوعة:

1- الأعلام، خير الدين الزِّرِكْلِي، الطبعة السابعة (1986م) بيروت ، دار العلم للملايين.
2- المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، الطبعة الأولى (1380هـ) القاهرة، مطبعة مصر.
3- الهادي إلى لغة العرب، حسن سعيد الكرمي، الطبعة الأولى (1411هـ) بيروت، دار لبنان للطباعة والنشر .
4- الصنوف في ترتيب الوقوف، علي حيدر أفندي، ترجمة : المحامي أكرم عبدالجبار والحاكم محمد أحمد العمر (المجلد الأول) الطبعة الأولى (1950م) بغداد، مطبعة بغداد.
5- التنظيم القضائي في المملكة العربية السعودية في ضوء الشريعة الإسلامية ونظام السلطة القضائية، د. سعود آل دريب، الطبعة الأولى (1419هـ) الرياض، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.
6- القضاء في المملكة العربية السعودية، مجموعة باحثين، الطبعة الأولى (1419هـ) الرياض وزارة العدل.
7- علماء نجد خلال ثمانية قرون، عبدالله بن عبدالرحمن البسام، الطبعة الثالثة (1441هـ)

الرياض، دار الميمان للنشر والتوزيع.

8- المبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامة بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا. إصدارمركز البحوث بوزارة العدل، المملكة العربية السعودية. الطبعة الأولى (1438هـ_2017م).

9- تاج العروس من جواهر القاموس، محمد مرتضى الزبيدي، الطبعة الأولى (1317هـ) القاهرة، المطبعة الخيرية.

10- الحرمان الشريفان (التوسعة والخدمات خلال مئة عام) الرئاسة العامة لشؤون المسجد الحرام والمسجد النبوي، الطبعة الأولى (1419هـ).
11- أحكام عَقد الحِكر في الفِقه الإسلامي مقارنة بما عَليهِ العمل في المملكة العربية السعودية، صالح الحويس، الطبعة الثانية (1434هـ) مطابع أروى بالأردن.

12- السحب الوابلة على ضرائح الحنابلة، محمد بن حميد، تحقيق : د. بكر أبو زيد ود. عبدالرحمن العثيمين، الطبعة الأولى (1416هـ) بيروت، مؤسسة الرسالة

13- خلاصة الأثر في أعيان القرن الحادي عشر، محمد أمين المحبِّي، الطبعة الأولى (1284هـ) القاهرة، المطبعة الوهبية (مصورة مكتبة خياط ببيروت).

14- شرح منتهى الإرادات في جمع المقنع مع التنقيح وزيادات، منصور بن يونس البهوتي، تحقيق: أحمد الجماز، الطبعة الأولى (1440هـ) الرياض ، دار أطلس.

15- حلية البشر في تاريخ القرن الثالث عشر، عبدالرزاق البيطار، الطبعة الأولى (1380هـ) تحقيق: محمد بهجة البيطار، دمشق، مطبوعات مجمع اللغة العربية بدمشق. (مصورة عن الأولى).

16- الاستكشاف عن تعامل الأوقاف، الشريف محمود الحمزاوي تحقيق: د. صالح الحويس، مجلة أوقاف، عدد (17) ذو الحجة (1430هـ) الأمانة العامة للأوقاف بالكويت.

17- حاشية ابن عابدين مع تكملتها لنجل المؤلف، الطبعة الأولى (1272هـ) القاهرة، بولاق.

18- فتاوى للجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء، جمع وترتيب : أحمد الدويش، الطبعة الثالثة (1419هـ) الرياض، دار العاصمة.

19- تاريخ القضاء والقضاة في العهد السعودي، عبدالله بن محمد الزهراني، الطبعة الأولى (1418هـ) مكة المكرمة، مطابع بهادر.

20- تكملة معجم المؤلفين، محمد خير رمضان يوسف، الطبعة الثانية (1439هـ) توزيع شركة إيلاف، تركيا.

21- تاريخ مكة، أحمد السباعي، الطبعة الأولى (1372هـ) القاهرة، مطابع دار الكتاب العربي.

22- درر الحكام شرح مجلة الأحكام، على حيدر أفندي، تعريب المحامي فهمي الحسيني، الطبعة الأولى (1345هـ) يافا، مطبعة الحقوق.

23- مقاييس اللغة ،أحمد بن فارس، تحقيق: عبدالسلام هارون، دار الكتب العلمية (مصورة عن الطبعة الأولى)

24- الوسيط في شرح التنظيم القضائي الجديد بالمملكة العربية السعودية، أحمد صالح مخلوف،الطبعة الأولى (1434هـ) الرياض، معهد الإدارة العامة.

25- دائرة المعارف الإسلامية،مجموعةباحثين،وقف الشؤون الدينية، استانبول، الطبعة الأولى

المَبحَث الأَوّل: تعريف الحكر والمحكمة العليا

المِطلَب الأَوّل: تعريف الحكر لغة واصطلاحا

فهرس البحث